



- 86- Como se verifica, não foi por conta de uma "Carta de Aforamento", tida com não assinada, passada no ano de 1.884, que a Família SILVA PORTO adquiriu o direito real por sobre a FAZENDA OLARIA.
- 87- Foi, com se viu, por conta da CARTA DE ADJUDICAÇÃO, passada no ano de 1.855, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Rio de Janeiro, que a Família SILVA PORTO adquiriu o direito real.
- 88- Sobreleva notar que é um engano olímpico, para se dizer o mínimo, a assertiva da Autora de que apenas por Carta de Aforamento poderia ser adquirido o direito real de enfiteuse à época.
- 89- A Legislação vigente na época, qual seja, a chamada "Lei de Terras" (Lei nº 601/1850), assegurava que estavam regularizadas as terras que "*se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo*" (art. 3º, § 2º), bem como legitimadas "*por sentença passada em julgado*" (1º, do § 2º, do art. 5º).
- 90- Relembre-se, também por oportuno, que o registro geral das transferências de titularidade imobiliária, só veio a lume com o Regulamento nº 3.453, de 26 de abril de 1.865. Posteriormente, a Lei nº 3.272, de 5 de outubro de 1.885, o Decreto 169-A, de 19 de janeiro de 1.890, o Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890 e, ainda, o Decreto nº 544, de 5 de julho de 1.890, determinavam o registro apenas da tradição de imóveis por atos entre vivos.
- 91- Observe-se, no ponto, que o artigo 237, do Decreto nº 370/1890, era claro e indene de dúvidas, no sentido de que as transmissões causas mortis, por testamento ou por atos judiciais, NÃO estavam sujeitas à transcrição.



Norval Valerio  
Advogados Associados



92- Dizia mais o referido Decreto nº 370/1890, em seu art. 8º, § 4º:  
*"a transcrição não induz prova do domínio, que fica salvo a quem for"*.  
Interpretando o dispositivo, dizia LAFAYETTE que a transcrição não é  
senão:

*"uma tradição solene, e, como tal, não pode transferir direito,  
que não tem o alienante"*<sup>5</sup>

93- É porque nenhum registro poderia (e ainda não pode) reduzir  
ao nada direito real de quem é o verdadeiro titular, sobreveio, ainda no  
ano de 1.901, em plena gestação do Código Civil de 1.916, o Aviso de 23  
de julho de 1.901, para aclarar qualquer dúvida pertinente aos direitos dos  
titulares de direitos reais, asseverando que *"como devolutas devem ser  
consideradas somente aquelas as quais jamais se exerceu o direito de posse ou  
propriedade"*.

94- Como cedição, foi apenas com o advento do Código Civil de  
1916 que o registro tornou-se obrigatório, inclusive para a transmissão  
hereditária (art. 530).

95- E assim foi feito: com a morte dos ascendentes da Família  
SILVA PORTO, foram abertos os correspondentes inventários, e levados  
para registros os competentes títulos de transferência.

96- Comprovado está, assim, derradeiramente, que o direito real  
dos SILVA PORTO não nasceu em 1.884, consoante afirma a Autora em  
claro equívoco, *data venia*.

<sup>5</sup> "DIREITO DAS COISAS", § 49, nº 2 (51 da 3ª edição).



## VI - AS CARTAS DE AFORAMENTO

97- Como dantes já afirmado, o direito real da família Silva Porto foi adquirido, por adjudicação, em execução hipotecária judicial, com decisão de 1.855, em favor de LUIS ALVES DA SILVA PORTO.

98- Com o falecimento deste (LUIZ ALVES), foram passadas, no ano de 1.885, diversas Cartas de Transpasse e Aforamento pela "Ilustríssima Câmara Municipal do Rio de Janeiro", aos seus herdeiros, a saber:

- *"Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de D. Jacintha da Silva Porto. CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo D. Jacintha da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885... Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (De anexo);*



"Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de Luiz da Silva Porto, CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo Luiz da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (Doc. em anexo);

"Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de João Alves da Silva Porto, CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo João Alves da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (Doc. em anexo);



Norval Valerio  
Advogado Associado



- "Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de Julieta da Silva Porto. CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo Julieta da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (Doc. em anexo);

- "Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de Octavio da Silva Porto. CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo Octavio da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (Doc. em anexo);



Norval Valerio  
Advogados Associados



"Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de Alfredo da Silva Porto. CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo Alfredo da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz." (Doc. em anexo);

"Carta de Transpasse e Aforamento, que em cinco de julho de mil oitocentos e oitenta e cinco, foi transcrita no livro número trinta e dois, a favor de Eduardo da Silva Porto. CERTIFICO - que revendo o livro de CARTA DE TRANSPASSE E AFORAMENTO... A Ilustríssima Câmara Municipal desta Muito Leal e Heróica Cidade do Rio de Janeiro, Faz saber que, tendo Eduardo da Silva Porto, requerido o título de domínio útil... deliberou ILLma. Câmara em Sessão de 20 de abril de 1885, que de conformidade com as informações respectivas se lhe passasse a Carta de Aforamento do ditto terreno... a Ilustríssima Câmara há por transpassada e aforado dito terreno... Paço da Ilustríssima Camara Municipal do Rio de Janeiro, 6 de julho de 1885...Constam as seguintes assinaturas: Dr. Joaquim José da Silva Pinto P., Dr. Alexandrino Freire do



Norval Valerio  
Advogados Associados



*Amaral e Dr. Fernando Franco da Costa Ferraz.*" (Doc. em anexo);

99- Como se vê, não obstante a existência das 7 (SETE) Cartas de Transpasse e Aforamento passadas em favor da Família SILVA PORTO no ano de 1.885, a Associação Autora afirma que o direito real não existe, sob o pálido fundamento de que uma única Carta passada, anteriormente, em 1.884, pela mesmissima "Ilustríssima Câmara Municipal do Rio de Janeiro", não contém assinatura.

100- Não excede recordar, desde logo, que a Certidão passada pelo "Departamento de História e Documentação" referida pela Autora, dá conta de que a *"deliberou a Ilma. Câmara Municipal em Sessão de quinze de Abril de mil oitocentos e oitenta e quatro, que de conformidade com as informações respectivas lhe passasse a Carta de Transpasse e aforamento dos ditos terrenos"*.

101- Em outras palavras: a família adjudicou o bem, através de processo judicial, no ano de 1.855. Posteriormente, por sucessão por conta do falecimento de Luiz Alves da Silva Porto, a Ilma. Câmara Municipal, em Sessão de 15 de abril de 1884, deliberou que se passasse a Carta de Transpasse e Aforamento, pertinente aos terrenos nelas referidos, em favor de quem já havia tido o direito reconhecido por decisão judicial (LUIZ ALVES DA SILVA PORTO) e, ainda, em favor de quem havia recolhido os impostos e foros necessários para tanto. Só que não consta, do registro do "Departamento de História e Documentação", a prova da existência de assinaturas na aludida Carta.

102- Este fato torna inexistente a aquisição do direito real determinada por sentença passada em julgado? Evidentemente que não. Tanto é assim, que exatamente no ano seguinte (1.885), constam 7 (sete)



Norval Valerio  
Advogados Associados



Cartas, todas devidamente assinadas, referentes as áreas de terra em Botafogo da Família Silva Porto.

103- A inusitada tese defendida pela Autora nestes autos não guarda observância a qualquer fundamento moral, lógico ou jurídico, que possa, validamente, ser defendido, *data maxima venia*. Seria o mesmo que sustentar, puerilmente, que um adquirente, por adjudicação tirada em inventário de sucessão hereditária, de um valioso imóvel do bairro da Urca, nesta cidade, poderia ter a sua aquisição considerada como "inexistente" e, por conseguinte, com perda de seu direito real, pelo fato de que uma Certidão da Delegacia de Patrimônio da União afirma não constar prova de que a Carta de Transpasse (terreno de marinha) foi assinada pelo Sr. Delegado de Patrimônio.

#### VII - A CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FOROS

104- 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 valor equivalente a 20 (vinte) vezes o valor anual do Foro.

105- Em outras palavras, o valor anual do foro sempre foi, historicamente, o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, para que o senhorio pudesse obter uma remuneração justa pelo capital investido na aquisição de seu direito real.

106- E é este princípio de justiça, com fundamento na garantia do direito de propriedade que todas as Constituições do País cuidaram de





Norval Valerio  
Advogados Associados



preservar, que não se admite, por exemplo, que um associado da Autora pudesse vir a ser compelido a locar o seu apartamento pelo valor simbólico de R\$ 1,00 (um real) ao mês. Talvez em Cuba possa alguém vir a ser compelido a fazê-lo. Nunca, obviamente, num Estado Democrático de Direito, onde o direito de propriedade, não obstante não seja absoluto, foi elevado à categoria de direito fundamental do cidadão, como cláusula *pétrea*, de sorte que o cidadão poderá vir a ser despedido de seu direito, por necessidade maior da coletividade, mas desde que receba, previamente, ampla e integral indenização.

107- Afinal, foi a própria Autora quem afirmou que a FAZENDA OLARIA foi adquirida por valor elevadíssimo, com muito lucro para o vendedor. E a prova documental demonstra que o valor de aquisição da Família SILVA PORTO era o correspondente a 50 Contos de Reis.

108- O que significa o pagamento de "50 Contos de Reis"? Relembre-se alguns comprovantes históricos, quais sejam:

- A maior fortuna familiar da Cidade de São Paulo, apurada no primeiro censo demográfico, realizado que foi por ordem de Luiz Antonio de Souza, o Morgado de Mateus, na governança da "Capitania de São Paulo", era a de 28 (vinte e oito) contos;<sup>1</sup>

- Para a construção, instalação, montagem, compra de equipamentos etc., da principal estação de rádio do País, a

<sup>1</sup> "A Cidade e o Planalto", de Gilberto Leite de Barros, Editora Martins, São Paulo, 1967



Norval Valerio  
Advogados Associados



"Sociedade Radio Educadora Paulista", a Câmara Municipal de São Paulo dou exatos 50 Contos;<sup>10</sup>

- 5 (cinco) Contos e 900 mil reis foi a doação feita pelo "Comitê Patriótico da Bahia", para a construção da suntuosa sede do Colégio Salesiano, em troca de que o Salesiano cuidasse dos órfãos da Guerra de Canudos;<sup>11</sup>

- I (um) boi, mercadoria valiosíssima à época, custava a nababesca quantia de 800 mil reis. 50 contos comprava 635 bois;<sup>12</sup>

- 1.200 contos era o capital integral inicial do Banco do Brasil, que demorou 9 (nove) anos para ser totalmente integralizado (de 1.808 a 1.817). Ou seja: 50 Contos representava cerca de 5% (CINCO POR CENTO) DO CAPITAL TOTAL DO BANCO DO BRASIL;<sup>13</sup>

109- Como se vê, é impossível alguém, em sã consciência, sustentar que o valioso direito real da família SILVA PORTO não poderá mais ser reconhecido ou, ainda, que não poderá mais extrair qualquer remuneração adequada, como sói ocorrer mediante o pagamento de foros corrigidos monetariamente. Evidentemente que o foros anuais devem - e podem - ser atualizados monetariamente.

<sup>10</sup> "Advento da Radiodifusão", do site "aminharadio.com";

<sup>11</sup> Jornalista Lélis Piedade, jornal "A Tarde", de 25/01/2003;

<sup>12</sup> Jornalista Lélis Piedade, Idem.

<sup>13</sup> S/A do Banco do Brasil S/A



Norval Valerio  
Advogados Associados



110- Com efeito, observou-se, acima, que quando da aquisição onerosa do direito real da enfiteuta primitivo, tornou-se o Espólio de Murillo C. da Silva Porto, por sucessão de seu ascendente Luiz Alves da Silva Porto, titular dos direitos enfiteuticos da antiga "Fazenda Olaria".

111- Ressalte-se, por oportuno, que a SUBENFITEUSE - segundo se infere da festejada doutrina do saudoso mestre ORLANDO GOMES - consiste:

*"Consiste na transferência que do seu direito faz o enfiteuta a outrem, sem se desligar da relação jurídica que o prende ao proprietário. É uma enfiteuse de segundo grau, como a qualifica com propriedade, LACERDA DE ALMEIDA.*

...

*A subenfiteuticação cria relações unicamente entre o enfiteuta e o subenfiteuta. O senhorio direto permanece estranho totalmente a essa relação jurídica...*

...

*Com a subenfiteuse, o subenfiteuta sub-roga-se em todos os direitos do enfiteuta. Obrigado estará, por outro lado, a lhe pagar o foro convencionado.*

...

*A subenfiteuse está sujeita às disposições que regem a enfiteuse." ("Direitos Reais", Ed. Forense, 9ª Edição, págs. 273/274 - grifos nossos).*

112- Em conseqüência, conclui-se, com singular perfeição, que estão os foreiros obrigados, perpetuamente, ao pagamento do foro anual, sob pena de comisso.



Norval Valerio  
Advogado Associado



113- De outro giro, nenhum efeito ocorre no concernente a alegação da Autora no sentido de que foram remidos alguns foros do Município que gravavam imóveis, posto que, como afirmado pelo saudoso Prof. ORLANDO GOMES no trecho doutrinário acima transcrito, a "subenfitenciação cria relações unicamente entre o enfiteuta e o subenfitente. O senhorio direto permanece estranho totalmente a essa relação jurídica", não ocorrendo, portanto, a desobrigação do pagamento do foro por parte do subenfitente na hipótese de ocorrência de remição do foro pelo senhorio (no caso, o Município) e o enfiteuta (no caso, o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto).

114- Pois bem. Conquanto indubitoso o dever jurídico cometido aos foreiros do Réu, consistente na obrigação de pagamento de foro ou pensão anual ao Enfiteuta, alguns (e não todos), foreiros do Réu, encontram-se em mora, posto que não pagam os foros anuais pelos quais estão obrigados.

115- De logo, uma advertência tão sovada, quanto reiteradamente esquecida pela Autora: trata-se de dívida *portable* (art. 950 do Código Civil de 1916) a obrigação de pagamento de foro anual, pela qual o foreiro está compelido a adimpli-la no domicílio credor, sem que este último tenha necessidade de percorrer a *viam crucis* da cobrança no domicílio de seus devedor para poder receber suas pensões anuais.

116- Não obstante isso, pretendendo receber seus créditos, o Espólio de Murillo Silva Porto enviou missivas para alguns dos foreiros, acompanhada de boletos para depósitos bancários, assinando prazo para pagamento apenas dos últimos cinco (5) foros anuais, visando regularizar a situação de inadimplência que dava indícios de se perpetuar ao infinito, embora pudesse o credor exigir o pagamento de todos os foros em atraso, ~~sem mesmo existir a decretação judicial da pena de comissão na forma do art. 1.116, inciso II do Código Civil.~~



Norval Valerio  
Advogados Associados



117- Convém aduzir, ainda, 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 mesmissima forma utilizada pela União Federal.

118- Expliquemos o porquê.

119- Com a corrosão monetária ocorrida durante décadas em nosso país, os senhorios passaram a exigir o pagamento percentual do foro anual (0,6%) sobre o valor do respectivo domínio pleno atualizado, tendo, inclusive, a União Federal para esse fim e por excesso de zelo, editado a Lei nº 7.450/85, para acrescentar na parte final do art. 101 do Decreto-lei nº 9.760/46, que o valor do domínio pleno "será anualmente atualizado".

120- De imediato, houve reação por parte dos foreiros da União, que não admitiam a atualização do valor do domínio pleno para efeito de incidência de pagamento do foro anual, ao falso argumento de que a mesma ofenderia a regra do art. 678 do Código Civil, que estipula que o foro é "anual, certo e invariável", não possibilitando, ao equívoco sentir de alguns foreiros, a atualização monetária almejada.

121- Nossos Tribunais, especialmente o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, contudo, não acompanharam o rumo trilhado pela equívoca opção interpretativa adotada pelos foreiros, posto que os referidos dispositivos do Código Civil, quando serenamente analisados, mostram, a todas as luzes, a flagrante incompatibilidade da *exegese* invocada pelos foreiros com a realidade econômica de nosso país.

122- Nasceu, assim, no ventre do Colendo Superior Tribunal, a consolidação jurisprudencial que derradeiramente decretou a legalidade da atualização do valor do foro anual das enfiteuses, com base nos



Norval Valerio  
Advogados Associados



escorreitos fundamentos grafados no Recurso Especial nº 12.154-0-PE, de Relatoria do Eminentíssimo Ministro PÁDUA RIBEIRO que, em autêntico *leading case*, concluiu:

*"É verdade que o artigo 678 do Código Civil regula que o foro devido na enfiteuse, aforamento ou aprazamento é 'anual, certo e invariável'. Acontece que em 1916 (hum mil novecentos e dezesseis), ano da promulgação do Código Civil, o País não vivia sob o império do caos inflacionário. Assim sendo, o reajuste do foro com atualização da prestação é medida adequada à realidade inflacionária, que evita o locupletamento indevido por parte dos titulares do domínio útil em virtude de aforamento." (DJU de 18/10/93).*

123- Bem adequado se nos afigura transcrever, também, parte do venerando acórdão do Recurso Especial nº 47.589-9-RJ, proferido pela Egrégia 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relator o eminentíssimo Ministro MILTON LUIZ PEREIRA, que reflete, com assomos de razoável fidelidade, o entendimento adotado por dezenas de outros arestos do mesmo Excelso Sodalício, *verbis*:

*"A atualização anual do foro é aplicável a todos os contratos de aforamento, incluindo os que foram constituídos antes da vigência da Lei nº 7.450/85. Não afeta as enunciações civis o simples resgate do valor objetivo da moeda. O direito não fica na alcatifa do imobilismo, sentindo os indissociáveis efeitos de realidades econômicas, sob pena de ficar desajustado no tempo." (RSTJ 81/94).*



Norval Valerio  
Advogados Associados



124- No mesmo passo, em obsequio à clareza das proposições insertas nos venerandos acórdãos supra destacados, o Egrégio Supremo Tribunal Federal resolveu transmudar o rumo errante trilhado por sua vetusta jurisprudência (que, como cediço, adotava a tese no sentido de vedar a atualização do valor anual do foro), passando a autorizá-la com assemelhado suporte argumentativo, qual seja:

*"Se não a outro título, pelo menos em face do princípio do enriquecimento sem causa do devedor, considero lícita essa atualização, na justa medida em que se ativer aos índices de mera correção monetária do valor inicial do foro, sem afetar o valor intrínseco da obrigação"* (Recurso Extraordinário nº 143.856-8/PE, acórdão unânime, 1ª Turma, Relator Ministro OCTÁVIO GALLOTTI, de 29/10/96; RT 742/192).

125- Desta forma, não sendo o foro dívida de dinheiro mas de valor, ou seja, dívida anual proporcional ao valor da propriedade (0,6% - seis décimos por cento - do valor do respectivo domínio pieno), intolerável seria a vedação de atualização anual dos foros, que reduziria ao nada o patrimônio dos senhorios.

126- Côncio desta realidade, e para que não transparecesse a falsa idéia de que só o Poder Público contaria com autorização legislativa para atualizar o valor de seus foros, o legislador constituinte de 1988, com extraordinária lucidez, determinou que os senhorios particulares também poderiam adotar os mesmos critérios e bases vigentes na legislação especial dos imóveis da União, como se vê da regra do § 1º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, que assim dispõe:

7



Norval Valerio  
Advogados Associados



"Art. 49: A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos...

§ 1º: Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União."

127- Bem se vê que, desde 5 de outubro de 1988, dúvida alguma persiste no sentido de que autorizado está o Enfiteuta para 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. Mais a mais, do contrário restaria configurada, na prática, a perda do direito real adquirido onerosamente pelo enfiteuta com o fruto do patrimônio e do trabalho da família Silva Porto, em complacência inadmissível com o enriquecimento sem causa dos foreiros.

128- E foi o que fez o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto na hipótese versante, em relação a pouquíssimos imóveis, visto que na grande maioria dos foreiros, há contrato prevendo correção monetária anual dos foros devidos, consoante a própria Autora comprova às fls. 112/114 e 117/118.

129- Com efeito, o credor apurou o valor atual da unidade imobiliária pertencente aos foreiros sem contrato constando valor de foro em moeda recente - utilizando-se dos mesmos critérios e bases utilizados pelo Poder Público - e sobre esse aplicou o percentual de 0,6% (seis décimos por cento), por sobre o valor venal, encontrando, assim, o valor anual atualizado dos foros que lhes são devidos.





Norval Valerio  
Advogados Associados



130- Como o credor resolveu exigir dos foreiros apenas os foros devidos nos últimos cinco (5) anos, foram enviadas missivas, acompanhadas de boletos para pagamento bancário, constando os valores dos foros anuais encontrados para os respectivos imóveis, multiplicado pelo mesmo número de anos cobrados (cinco - 5 - anos).

131- Desta forma, afastada sobremaneira encontra-se, portanto, a inquestionavelmente equívoca tese lançada aos autos contrária a própria prova documental produzida na inicial, no sentido de que não existe relação de subenfitese entre alguns foreiros e o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto.

#### VIII - O PROCESSO DE DÚVIDA

121- Resta claro e indene de dúvidas que a Dúvida suscitada pelo registrador, no concernente ao registro de uma partilha no anos 80, foi julgada IMPROCEDENTE, consoante a robusta prova colacionada pela própria Autora.

122- Outrossim, registre-se que os direitos reais dos ascendentes do Réu estavam há muito registrados (documento em anexo), não havendo fundamento algum para que deixasse de ser registrado o formal de partilha dos herdeiros dos titulares do direito real.

123- Outrossim, não há como a Autora pretender emprestar efeito *erga omnes* para algumas decisões que impediram o Réu de obter declaração da Carta de 1884 que não estava assinada. A uma, eis que o direito real, como já dito, não nasceu com a Carta de 1884, mas sim com a adjudicação judicial de 1855; a duas, porque extamente no ano seguinte (1885), outras 7 (sete) Cartas de Aforamento foram passadas aos

M



Norval Valerio  
Advogados Associados



ascendentes do Réu. A três, eis que os fatos não fazem coisa julgada, segundo a regra cogente do art. 469, II, do CPC.

#### IV - A PRETENZA EXTINÇÃO, POR DECRETO DO ESTADO DA GUANABARA, ARGÜIDA POSTERIORMENTE A PETIÇÃO INICIAL

124- Em suas razões de Agravo, as fls. 445/447, insinua a Autora que o Decreto-Lei nº 3/69, do Estado da Guanabara, e o Decreto-Lei nº 317/70, extinguiram o direito real do Réu.

125- De início, afirme-se a flagrante litigância de má-fé da Autora, visto que, às fls. 08, traz à colação a decisão proferida pela Excelsa 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, Relatoria da Desembargadora Maria Stella Rodrigues, acerca da inconstitucionalidade dos Decretos Lei 3/69 e 317/90.

126- E, para clareza, mister se faz a comprovação cabal da inegável inconstitucionalidade dos referidos textos normativos.

127- Transcreva-se, inicialmente, o que dispõe o referido Decreto-Lei Complementar nº 3, de 24 de outubro de 1969, concernentemente ao ponto em discussão:

#### "TÍTULO I

##### *Disposições Preliminares*

Art. 1º Esta Lei trata da administração dos bens imóveis do Estado da Guanabara e os atos de que resultem o acréscimo ou a diminuição do patrimônio imobiliário estatal.



Norval Valerio  
Advogados Associados



Art. 2º *Incluem-se entre os bens imóveis do Estado da Guanabara:*

I - *o domínio direto das terras situadas na área de sesmaria concedida à Cidade do Rio de Janeiro por Estácio de Sá, em 1565, confirmada e ampliada pelo Governador-Geral Mem de Sá, em 1567, e cuja medição, julgada por sentença do Ouvidor-Geral Manuel Monteiro de Vasconcelos, de 20 de fevereiro de 1755, consta do Livro Tombo das Terras da Cidade do Rio de Janeiro, existente no Arquivo do Estado da Guanabara;*

II - *o domínio direto das terras situadas na área de sesmaria chamada Sobejos, doada ao Senado da Câmara do Rio de Janeiro pelo Governador D. Pedro Mascarenhas e confirmada por Carta Régia de D. Maria I, de 8 de janeiro de 1794;*

III - *o domínio direto dos terrenos de sesmaria chamada Realenga;*

Art. 75: O Diretor do Departamento do Patrimônio fará publicar edital dirigido aos titulares de subenfitêuses nas áreas de sesmarias (artigo 2º deste Decreto-Lei), assinando-lhes o prazo de 30 (trinta) dias para regularizarem as respectivas subenfitêuses.

Parágrafo único: *Será declarada extinta a subenfitêuse cujo titular.*

- a) não atender ao edital de convocação;
- b) houver incorrido em comisso."

128- Posteriormente, em 25 de março de 1970, visando aprovar o Regulamento do Decreto-Lei nº 3, de 24 de outubro de 1969, veio de ser editado o DECRETO-LEI nº 317, 1970 que, no ponto, dispõe:



Norval Valerio  
Advogados Associados



*"Art. 3º: Presumem-se sujeitas à foro, até prova em contrário produzidas pelos respectivos proprietários, os imóveis situados nas seguintes áreas:*

*I - Sesmaria doada pelo Capitão da Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro, Estácio de Sá, em 16 de julho 1565, confirmada e ampliada pelo Governador-Geral Mem de Sá, em 18 de agosto de 1567, cuja demarcação foi julgada por sentença do Ouvidor-Geral Manuel Monteiro de Vasconcelos, de 20 de fevereiro de 1755;*

*II - Sesmaria denominada dos Sobejos, doada pelo Governador da Capitania do Rio de Janeiro, D. Pedro Mascarenhas, em 26 de maio de 1667, e confirmada por D. Maria I, em 8 de janeiro de 1794;*

*III - Sesmaria denominada do Realengo, doada por D. João V, em 27 de junho de 1814, demarcada e parcelada em 1871;*

*Art. 34: Tendo em vista que foram publicados os editais de convocação de que trata o artigo 75 do Decreto-Lei Complementar nº 3, de 24 de outubro de 1969, sem que comparecesse ao Departamento do Patrimônio qualquer titular de subenfiteuse, ficam declaradas EXTINTAS, de acordo com o parágrafo único, letra a, do referido artigo 75, TODAS AS SUBENFITEUSES localizadas nas áreas descritas no art. 3º deste regulamento."*



Norval Valerio  
Advogados Associados



encontravam não regularizadas, e que encontravam-se situadas nas áreas expressamente determinadas nos textos normativos, sob pena de "extinção" do direito real de enfiteuse (sic).

130- Não obstante a flagrante inconstitucionalidade dos dispositivos apontados, certo é que as convocações do Decreto-Lei n° 3 não foram dirigidas ao Réu, cuja área de subenfiteuse (terreno de sesmaria da Ilustríssima Câmara Municipal), ao que se sabe, nunca se encontrou nas áreas arroladas pelo art. 2° do aludido Decreto-Lei, bem como se tratava de área plenamente regularizada.

131- Tanto é assim, que foi a própria Prefeitura do Distrito Federal quem, no ano de 1952, requereu a abertura do inventário dos bens do finado Eduardo Alves da SILVA PORTO, contendo "bens representados por uma subenfiteuse abrangendo grande área no bairro de Botafogo, onde existe grande quantidade de imóveis, conforme consta de Carta de Aforamento lavrada no L° 30 da Municipalidade, à fls. 18, em 6 de abril de 1884, em nome de seu pai Luiz Alves da SILVA PORTO", inventário que restou perfeitamente processado, tendo sido corretamente registrada, no Ofício de Registro de Imóveis competente, a transmissão hereditária da aludida subenfiteuse.

132- Mas, *ad argumentandum tantum*, tivesse mesmo o referido Decreto-Lei n°/1969, convocado o Réu a regularizar a sua subenfiteuse, sob pena de EXTINÇÃO do direito real, certo é que tal norma está eivada do vício de inconstitucionalidade flagrante, como adiante se comprovará com facilidade impar.

133- Sobreleva notar, de início, que o referido Decreto-lei Complementar n° 3/69, não pretendia, como parece, apenas "regularizar" imóveis aforados. Pretendia, como razão maior, majorar ilegalmente os

Suas entes vacuados para que o Estado pudesse apropriar tais e tais



Norval Valerio  
Advogados Associados



de maneira diversa da prevista na legislação editada pela União Federal. Para tanto, o mencionado Decreto-Lei nº 3/69 dispunha, em seu art. 13, que "o valor mínimo do foro já estabelecido será atualizado de acordo com regulamentação a ser baixada pelo Poder Executivo".

134- Regulamentando o Decreto-Lei Complementar nº 3/69, o Decreto nº 317/70, estabeleceu que o valor mínimo do foro seria unilateralmente modificado pelo Estado da Guanabara, e calculado com base em avaliação do terreno de cada imóvel arbitrada pelo Departamento do Patrimônio do Estado da Guanabara.

135- Com as novas regras editadas pelo Estado da Guanabara, sucedeu-se o ajuizamento de inúmeros processos judiciais invocando a inconstitucionalidade dos dispositivos dos diplomas legais, tendo em vista que a Constituição Federal, na redação atual e na de 1969, impedia o Estado Membro de legislar sobre qualquer instituto de Direito Civil.

136- Veja-se, a propósito, o que dispunha o art. 8º, XVII, "b", da Carta de 1969:

"Art. 8º: Compete a União:

...

XVII - legislar sobre:

...

b) direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.

...

Parágrafo único: A competência da União não excluirá a dos Estados para legislar supletivamente sobre as matérias das alíneas c, d, e, n, q e v do item XVII, respeitada a lei federal."



Norval Valerio  
Advogados Associados



137- Fácil é concluir, da clara dicção do dispositivo constitucional de 1969, que nem mesmo supletivamente, poderia o Estado Membro (como fez o Estado da Guanabara no Decreto-Lei Complementar nº 3/69) legislar sobre as matérias relativas ao Direito Civil (insertas, como se verifica, na alínea b, do item XVII, do art. 8º).

138- Relembre-se que idêntica disposição está inserta na Carta Política de 1988, *verbis*:

*"Art. 22: Compete privativamente à União legislar sobre:*

*I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;"*

139- Diante de tão clara vedação constitucional para o Estado Membro legislar, mesmo que supletivamente, acerca do instituto da enfiteuse (de Direito Civil), fácil seria imaginar que o Egrégio SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL viria a fulminar, por força da evidente inconstitucionalidade, os efeitos pretendidos pelo Estado da Guanabara com base no Decreto-Lei Complementar nº 3/1969.

140- Neste sentido, observe-se o que decidiu o Colendo SUPREMO TRIBUNAL, em decisão plenária unânime, no Recurso Extraordinário nº 81.930, interposto pelo Estado exatamente na defesa da constitucionalidade do Decreto-Lei Complementar nº 3, de 24 de outubro de 1969, a saber:

*"Enfiteuse. Bens do Estado. Resgate. Regula-se pelo art. 693 do C. Civil (Redação da Lei 5.827/72).*



Norval Valerio  
Advogados Associados



*Nem supletivamente pode o Estado legislar a respeito do instituto, tanto mais diferentemente do C. Civil.*

*Inconstitucionalidade dos arts. 13 do Dec-Lei Complementar 3/69, e 17 do Dec-Lei 317/70, do extinto Estado da Guanabara.*  
(Rel. Ministro THOMPSON-FLORES; RTJ 77/323).

141- Colhe-se do voto do eminente Relator, Ministro THOMPSON FLORES, acompanhado a unanimidade de votos pelo Plenário do SUPREMO TRIBUNAL, o quanto segue:

*"As disposições legais transcritas evidenciam que, sob o pretexto de regular o processamento interno da transferência de enfiteuse dos bens do seu domínio, o recorrente legislou sobre o instituto mesmo, em sua própria essência, alterando-o nos pontos assinalados pelo acórdão.*

*Em outras palavras, legislou sobre o contrato enfiteutico, compreendido no âmbito do direito civil, próprio e exclusivo da União, no qual, sequer, poderia legislar supletivamente.*

*É o que decorre, limpidamente, do art. 8º, XVII, b, e seu parágrafo único, da Constituição.*

*Pouco importa que tenha a União, com respeito a bens que integram o seu domínio, disposto diversamente das normas gerais estatuídas pelo C. Civil.*

...

*O mesmo, porém, não decorre para os Estados ou para os Municípios, salvo antes do advento do C. Civil, quando a*





Norval Valerio  
Advogados Associados



*jurisprudência, embora não tranqüila, reconheceu a validade da legislação local quanto aos bens de domínio daquelas Pessoas.*

*Aqui, porém, tudo se passou na vigência do citado Código, cujo regime, ante a Lei Maior, não autorizava as incursões legislativas pretendidas, sequer, com pretenso amparo nos arts. 10 ou 13, os quais devem ser considerados frente aos termos categóricos e de peremptoriedade indiscutida, do já citado art. 8º, XVII, b, e seu parágrafo único."*

142- Tendo em vista a decisão plenária supra transcrita, seguiu-se, no ventre do Colendo SUPREMO TRIBUNAL, inúmeras outras decisões reconhecendo a inconstitucionalidade do Decreto-Lei Complementar nº 3/69, por conta de não ter o Estado Membro competência, sequer supletiva, para legislar sobre o instituto da ENFITEUSE, valendo destacar os seguintes julgados:

*"Na invocada decisão ficou assentada a subordinação da enfiteuse de bens públicos ao direito civil, como relação privada, e, via de consequência, sujeita à competência legislativa federal sem permissão estadual supletiva (art. 8º, XVII, b, e seu parágrafo único, da Constituição Federal." (RE 84.509/RJ), unânime, 2ª Turma do STF, Rel. Ministro DJACI FALCÃO; DJ de 15/04/77).*

*"Tenho como indubitoso que ao Estado não cabia, mesmo, legislar sobre ENFITEUSE. O fato de ser sido dado em enfiteuse bem cujo domínio direto pertence ao Estado não significa passe a caber ao Estado legislar sobre o instituto, quanto a bens seus,*

A



Norval Valerio  
Advogados Associados



como aos Estados e municípios não caberiam legislar sobre locação, porque seus, os bens dados de aluguel." (RE 85.458/RJ, 1ª Turma do STF, unânime, Rel. Ministro RODRIGUES ALCKMIN; DJ de 27/05/77).

...  
"Enfitense. Não podem os Estados legislar sobre esse instituto. O STF, ao julgar o RE 81.930, reconheceu a inconstitucionalidade do art. 13 do Decreto-Lei Complementar nº 3/69 e do art. 17 do Decreto-Lei nº 317/70, ambos do extinto Estado da Guanabara." (RE 81.543/RJ, 2ª Turma do STF, unânime, Rel. Ministro MOREIRA ALVES; DJ de 16/06/76).

...  
"Enfitense. Resgate. Ilegitimidade do Estado-membro para legislar sobre a espécie. Aplicação do Código Civil (art. 693). Precedentes do STF." (RE 86.889/RJ, 2ª Turma do STF, unânime, Rel. Ministro DJACI FALCÃO; DJ de 30/06/78).

...  
"Enfitense. Bens do Estado ou do Município. Resgate. Regula-se pelo art. 593 do Cód. Civil (redação da Lei nº 5.827/72). Inconstitucionais os arts. 13 do Decreto-Lei Complementar nº 3/69 e 17 do Decreto-Lei nº 317/70, do extinto Estado da Guanabara (RE 81.930 e Resolução nº 19/76 do Senado Federal)." (RE 87.560/RJ, 2ª Turma do STF, unânime, Rel. Ministro DECIO MIRANDA; DJ de 14/09/79).

A



Norval Valerio  
Advogados Associados



"Enfiteuse. Matéria de competência legislativa exclusiva da União. Descabimento da legislação supletiva do Estado. Inconstitucionalidade do artigo 13 do Decreto-Lei Complementar nº 3/69 e do artigo 17, do Decreto-Lei nº 317/70, ambos do extinto Estado da Guanabara." (RE 84.508, 2ª Turma do STF, unânime, Rel. Ministro LEITÃO DE ABREU; DJ de 01/07/77).

143- Verifica-se, assim, de forma definitiva e cristalina, que a legislação citada pela Associação é, inquestionavelmente, inconstitucional, consoante reiteradas vezes declarou o Egrégio SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

144- E tanto é verdade que os diplomas normativos são inconstitucionais, que o Município do Rio de Janeiro, por vezes várias, ao proceder a lavratura de Termos de Recuos de imóveis foreiros ao Espólio Réu, exige a interveniência dos Silva Porto, "por lhes serem foreiros" os imóveis, mesmo após o ano de 1970 (documento em anexo).

#### EMINENTE JULGADOR

145- São essas as razões pelas quais espera e requer o Espólio Réu, invocando os áureos e doutos suplementos de Vossa Excelência, o quanto segue:

- a) Digne-se outorgar prazo para ulterior apresentação do competente instrumento de mandato do Réu;

M



Norval Valerio  
Advogados Associados



- b) Digne-se julgar EXTINTO o Processo, com julgamento de mérito, pela ocorrência da prescrição, nos termos do art. 269, IV, do CPC;
- c) Digne-se julgar EXTINTO o Processo, por conta da falta de interesse de agir, da impossibilidade jurídica do pedido, da ilegitimidade ativa da Autora e, ainda, por conta da ausência dos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, nos termos do art. 267, inciso IV e VI, do CPC;
- d) Caso sejam ultrapassadas as preliminares levantadas, seja julgado improcedente o pedido da Autora;
- e) Caso, ainda, entenda, *ad argumentantum tantum*, inexplicavelmente, pela procedência do pedido, que a eficácia da sentença seja restrita, tão somente, aos associados da Autora que já se encontrem identificados nos autos, bem como que o direito afetado seja pertinente exclusivamente aos imóveis mencionados na Carta de Aforamento impugnada (de 1.884), excluindo-se os imóveis das demais Cartas de 1.885 e, ainda, excluindo-se os imóveis pertencentes as pessoas jurídicas visto que as mesmas não são, nem poderiam vir a ser, "moradores" associados da Autora;
- f) Protesta pela produção de todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente testemunhal,



**Norval Valerio**  
Advogados Associados



documental complementar e suplementar, pericial e o depoimento pessoal da presidente da associação autora.

Termos em que,

**P. DEFERIMENTO**

Rio de Janeiro, R.J., 23 de agosto de 2005.

*Norval Valerio Adv*  
**NORVAL CAMPOS VALERIO**

OAB/RJ 63.345.