

AJ09520

TERRENO POPULAÇÃO PAGA TAXA EMBUTIDA NO IPTU

# Cobrança do tempo do Império penaliza Linhares

Vinte mil pagam taxa imobiliária criada por dom Pedro I por área que é da prefeitura

ZENILTON CUSTÓDIO  
zcustodio@redgazeta.com.br

LINHARES. Em 7 de março de 1827, o imperador dom Pedro I assinou um documento que até hoje pesa no bolso da população urbana de Linhares. Trata-se da doação de uma área de 4.356 hectares, localizada acima do Rio Doce, à então povoação linharenses, que contava com cerca de 700 habitantes. Essa área foi aforada pelo município a par-

ticulares, instituindo-se a cobrança do **foro e do laudêmio**, receitas de caráter patrimonial que, 178 anos depois, penalizam em torno de 20 mil proprietários de imóveis no município.

Apenas dois bairros, Interlagos II e Planalto, este último parcialmente, estão localizados fora dos limites da área delimitada e, portanto, estão isentos da cobrança. Nos demais, os ocupantes do terreno detêm apenas o domínio útil da área que, legalmente, pertence à prefeitura municipal.

“Como que isso pertence à prefeitura? Isso aqui sempre foi meu”, reagiu a comerciante Angelina Barros Lima, moradora do bairro Interlagos II, entre confusa e preocupada, ao ser informada da situação. Esse tipo de reação é normal.



FORA DA ÁREA. Apenas dois bairros, Interlagos II e Planalto, este último parcialmente, estão isentos da cobrança. FOTO: ZENILTON CUSTÓDIO

#### ■ Aforamento ou foro

■ É um direito real de posse, uso, gozo e disposição, entretanto sujeito a restrições procedentes de outrem. O aforamento se dá quando, por ato entre vivos, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando à pessoa que o adquire uma pensão (ou foro) anual, constituído-se assim em enfiteuta ou foreiro, como é mais conhecido.

#### ■ Laudêmio

■ Pagamento devido ao senhorio direto, quando da alienação de propriedade imobiliária usufruída em regime de aforamento. Pagamento que o proprietário de um imóvel à venda deve fazer ao proprietário com direito real. É feito, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem ao município ou à união, como todos os que se localizam na orla marítima.

Grande parte da população foreira não entende esta relação e nem admite a idéia de que não possa ser a legítima proprietária da terra.

Realmente, o assunto, até pelo fato de nunca ter sido prestado nenhum tipo de esclarecimento por parte dos senhores, no caso, os administradores públicos municipais, é de difícil entendimento.

Mas o sistema funciona da seguinte forma. A prefeitura transfere aos particulares apenas o domínio útil do terreno, permitindo a construção de benfeitorias. Este arrendamento, entretanto, não sai de graça. Anualmente, os ocupantes são obrigados a pagar o foro, importância que vem incluída na cobrança do Imposto Territorial Urbano (IPTU).

Além disso, sempre que se realizar a transferência do

domínio útil do imóvel, ou seja, a venda, o comprador terá que depositar nos cofres da prefeitura o laudêmio, que corresponde a 3% do valor da terra nua. Dessa forma, a cobrança incide apenas em cima do terreno, sem levar em consideração as benfeitorias.

Pelo menos é o que passou a ocorrer a partir de janeiro deste ano. Até dezembro de 2004, o valor do laudêmio era calculado sobre a avaliação plena do imóvel. A mudança foi instituída atendendo aos apelos dos corretores de imóveis do município, incomodados com as inconformadas reclamações dos clientes.

Vale destacar ainda que, há alguns anos, o laudêmio correspondia a 5% do valor total (terra nua e benfeitorias) e não 3%.

# Como ter a propriedade legal do imóvel

Advogada afirma que quem adquiriu o terreno há mais de 10 anos tem direito à sua posse definitiva

Linhares. A advogada Patrícia Marques Gazola, procuradora da Prefeitura Municipal de Vitória, especialista em Gerência de Cidades e mestre em direitos fundamentais, afirmou que quem adquiriu o imóvel há mais de 10 anos tem direito à sua posse definitiva. Ela destacou, entretanto, que a prefeitura poderá retomar o terreno se o contrato não for cumprido. Leia a entrevista:

## Muita gente reclama e a maioria nem sabe porque tem que pagar foro ou laudêmio.

Conforme se verifica na análise da escritura apresentada, não se trata de terreno de marinha onde é efetuada cobrança de foro e laudêmio, questão bastante conhecida em vitória em virtude de seus inúmeros problemas, trata-se de imóvel de propriedade do município de Linhares que, provavelmente visando estimular a ocupação do solo urbano assim como crescimento da cidade, a exemplo de outros municípios, utilizou-se do instituto jurídico do aforamento, previsto no Código Civil antigo. Por meio do aforamento, o município de Linhares conservou a propriedade, transferindo ao particular o "domínio útil", o direito de utilizar perpetuamente a propriedade do município, desde que pagasse anualmente o foro e o laudêmio quando transferisse seu direito para outrem.

### Isso ainda não caducou?

Este instituto jurídico caiu em desuso e, atualmente, não é mais aplicado no Brasil, porém os contratos firmados sob a égide do código civil anterior são válidos e se regem por ele.

### Seria possível garantir a posse definitiva do terreno?

O aforamento assegura a posse definitiva, desde que o enfiteuta cumpra com suas obrigações, como o pagamento anual



**PROCEDIMENTO.** Patrícia aconselha o foreiro a encaminhar um requerimento à prefeitura para adquirir a propriedade legalmente

do foro e o laudêmio. Mas a segurança jurídica da propriedade somente é possível mediante o resgate do aforamento ou compra do direito de propriedade pelo foreiro. O Código Civil antigo prevê o direito ao resgate de aforamento em imóveis aforados há mais de 10 anos, desde que seja efetuado o pagamento de valor equivalente a um laudêmio e 10 foros. Se o morador é proprietário não correrá nenhum risco de perder sua propriedade em caso de falta de pagamento de foro, uma vez que esta relação contratual terá sido extinta pelo resgate do aforamento.

### Como é possível adquirir a propriedade do terreno?

O foreiro deve encaminhar um requerimento à prefeitura, solicitando nos termos do artigo 693 do Código Civil de 1916 o resgate do aforamento assim como que este emita

guia para o pagamento correspondente. Após o pagamento o município deverá emitir documento que ateste o resgate do aforamento. Documento este que deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis correspondente. Registrado o resgate do aforamento o antigo foreiro passa a ser proprietário e não mais estará sujeito a pagamento de foro ou laudêmio.

### O laudêmio e o foro são tributos, são impostos?

É muito comum o pensamento leigo de que a cobrança concomitante do foro e do IPTU seria um bitributação proibida em lei. O recursos do IPTU são utilizados na cidade, em seus equipamentos públicos e serviços disponibilizados à população, enquanto a cobrança de foro equivale ao pagamento pela utilização de imóvel de pro-

priedade pública. Sendo assim, juridicamente, não se trata de bitributação.

### Desde janeiro, a prefeitura restringiu a cobrança do laudêmio sobre o valor da terra nua e não do imóvel como um todo.

Esta modificação, na forma de cobrança do laudêmio, demonstra bom-senso. A prefeitura de Linhares mitigou os efeitos nocivos do aforamento efetuando a cobrança com base apenas em imóvel de sua propriedade. Este exemplo deveria ser seguido pela União, que ainda calcula o valor do laudêmio levando em consideração o valor da terra nua acrescido do valor das benfeitorias.

### A prefeitura pode pegar o terreno de volta?

Sob o aspecto social é muito difícil, pois a segurança da moradia deve ser buscada pelos administradores públicos, mas sob o aspecto jurídico, é perfeitamente possível. Caso haja descumprimento do contrato este pode ser rescindido. Ou seja, caso o particular deixe de pagar o foro durante um determinado tempo, descumprindo obrigação contratuais, o município passa a ter o direito de extinguir o contrato de aforamento, retomar o terreno indenizando o valor das benfeitorias efetuadas pelo morador.

### O que fazer se a prefeitura se negar a permitir o resgate do aforamento?

Como esta questão ainda não foi enfrentada pela administração municipal, a administração pode demorar algum tempo estudando o pedido. Em tese, há direito líquido e certo ao resgate do aforamento, mas o melhor caminho para a regularização dessas áreas é a negociação política. E há sempre a possibilidade de busca do reconhecimento deste direito junto ao poder judiciário.

## Livres dos tributos



**ALEGRIA.** O comerciante José Pereira de Silva, 54 anos, e sua mulher, Maria de Lourdes Alves, 47 anos, residem há 20 anos no bairro Interlagos II que é um dos redutos urbanos isentos da cobrança do laudêmio e do foro. Na verdade, eles nem sabiam do que se tratava até serem esclarecidos sobre o assunto. A reação do casal, que mora na avenida Pedro Álvares Cabral, foi de alívio e quase comemoração. "Graças a Deus. É bom saber que isso é nosso e ninguém pode tirar", comentou José. FOTO: ZENILTON CUSTÓDIO

## COBRANÇA QUE GERA PROBLEMAS

### Surpresa desagradável

**JAILTON OLIVEIRA**  
Corretor de imóveis

"Não tem quem não reclame. Mas um caso diferente aconteceu quando um morador de Vitória foi contemplado pelo consórcio de uma casa em Linhares. A administradora do consórcio estranhou a cobrança do laudêmio e exigiu a prova. Eu tive que arranjar uma cópia do documento assinado na época do império para convencer o cliente e a empresa."



### Chamou o advogado

**SANDRO OTÁVIO**  
Representante comercial

"Comprei uma casa há, mais ou menos, dois meses e não tinha idéia de que isso existia. Tive até que apelar para meu advogado, que também não conhecia nada sobre o assunto, até pesquisar e descobrir do que se tratava. Naquela época, dom Pedro passava em um lugar, apontava e falava: 'Isso aqui é meu', e até hoje estamos pagando."

