

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

PRAZO PARA OUTROS RECURSOS

Recurso	RE 84.974
Relator	RODRIGUES ALCKMIN
Julgado em	23/06/1980

PERPETUIDADE — INALTERABILIDADE DE FOROS E LAUDÊMIOS POR LEGISLAÇÃO LOCAL OU CONVENÇÃO DAS PARTES

RESUMO

- Tranqüilizou-se a jurisprudência desta Corte no sentido de que "O resgate de bem enfiteutico do Estado se regula pelo art. 693 do Código Civil. Não cabe ao Estado legislar supletivamente a respeito do instituto, desatendendo às normas imperativas da lei civil." RE nº 84.974 - RJ - Rel. Min. RODRIGUES ALCKMIN - RTJ 81/913. RE 84.509 - RTJ 80/288: RE 86.600 - RTJ 82/315: RE nº 84.586 - RTJ 83/210: RE 31.930 - RTJ 77/323. - Por outro lado, não procede o argumento do acórdão recorrido de que licita é alteração bilateral dos foros e laudêmiros, e, conseqüentemente do valor do resgate, e isto porque é da essência do contrato enfiteutico a sua perpetuidade - art. 679 do Código Civil: "O contrato de aforamento é perpétuo. A enfiteuse por tempo limitado considera-se arrendamento como tal se rege". - Isto é, uma vez constituído, não pode ser alterado, e o foro devido, certo e invariável é imutável. - Assim, também, a cláusula de resgate, que não pode violar a lei. - Aliás, ensina SERPA LOPES em seu "Tratado dos Registros Públicos", vol. III, p. 278: "Quando o enfiteuta morre ou aliena o fundo enfiteutico, o contrato não se rompe, transfere-se ao sucessor". - De fato, já assim, era nos aforamentos regidos pelas leis do Reino, como refere TEIXEIRA DE FREITAS que cita a lei de 4 de julho de 1768, e um Alvará de 12 de maio de 1769, ao comentar os arts. 632 e 633 da Consolidação das Leis Civis, de onde se deduz a inalterabilidade dos foros e laudêmiros, bem como das condições de resgate do bem enfiteutico, ou seja do modo de calcular o seu justo valor, mesmo nos casos de aforamentos "Novos" subsequentes à declaração de comisso, sendo oportuno lembrar que o art. 632 estava assim redigido: "Os bens consolidados devem ser aforados pelos mesmos foros e laudêmiros declarados nos anteriores títulos." - Cumprindo salientar que o art. 633, fulminava de nulas as infrações ao princípio da inalterabilidade dos foros e laudêmiros, mesmo em aforamentos novos de terrenos anteriormente aforados: "Esses aforamentos serão perpétuos, sendo nulas as escrituras que de outro modo celebrarem, e onde houver excesso nos foros e laudêmiros precedentemente estipulados ("Apud - Consolidação das Leis Civis" - Teixeira de Freitas, p. 430/431, 3ª ed.). - Idêntico o parecer dos antigos: "Assim como na compra e venda deve ser certo o preço, também na enfiteuse deve ser certa a pensão", § 56, p. 38 - "Tratado Prático e Crítico de Todo Direito Enfiteutico" - Lisboa - 1857 - Tomo I - MANOEL DE ALMEIDA SOUZA, de LOBÃO). - que acrescenta: "Por mais que se não exprima a tensão certa, se antes costumavam andar emprazados por certa pensão, se subentendem em falta de outra expressão empregadas pela costumada." P. 41. - Ora, o direito de resgate é indenegável ao foreiro, e a lei fixa o valor certo do domínio útil art. 693, Código Civil, sem dar margem a dúvida. - Perpétua a enfiteuse, não pode o valor do resgate como o da pensão, ser alterado, em transpasse de aforamento, por exigência do senhorio, sem quebra do princípio da imutabilidade dos foros e laudêmiros, consagrado no Código Civil, de acordo com as tradições do direito brasileiro. - Aliás, o art. 678 do Código Civil é expresso: "O foro ou pensão é anual, certo e invariável", e, assim, não pode ser alterado pela vontade das partes, como se decidiu no RE 83.292 - RJ: "O laudêmio, assim como o foro, depois de fixados no contrato, não podem mais ser alterados, inclusive quando há transferência de aforamento", pelo que "não tem valia jurídica a cláusula contratual que introduziu modificações" DJ 12-05-78, pág. 3.217 quer decorra de lei estadual, quer de acordo entre o senhorio e o enfiteuta, pois as disposições do Código Civil relativas à enfiteuse são imperativas, de ordem pública, e não podem ser

alteradas pela livre convenção das partes interessadas (RE 88.366 - RJ, RTJ 84/710). - Por quanto exposto, conheço do recurso pelo seu duplo fundamento, e lhe dou provimento para conceder a segurança. Julgado em 24-06-1980 Revista Trimestral de Jurisprudência. Janeiro, 1981 - Vol. 95 - Pág. 432 N. da R.: V. também os sts LAUDÊMIO, MAJORAÇÃO DO FORO e RESGATE. EMFOR 402

EMENTA

A enfiteuse é perpétua e inalteráveis são os foros e laudêmios, bem como as condições do resgate de acordo com os arts. 678, 679 e 693 do Código Civil, cujos preceitos são imperativos e não podem ser ilididos por leis locais ou convenção entre as partes, de acordo com as tradições do direito brasileiro. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE).

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ