

A Enfiteuse como forma de exploração da terra

Ao longo da história da humanidade a exploração da terra sempre foi objeto de regras impostas pelo seu dono ou proprietário e não pelo seu utilizador, ou seja, pelo trabalhador ou rendeiro.

O domínio e o uso da terra originaram constantemente quezílias entre os homens (e quantas vezes entre irmãos aquando das partilhas). Bastou a existência de dois homens para se proceder à divisão das terras para pastoreio dos rebanhos e se assistisse ao primeiro homicídio que, segundo a tradição, nos descreve a bíblia.

As guerras que existiram entre as nações tiveram, quase sempre, como razão de ser a conquista de novas terras, ou seja, a necessidade de alargar o império; em nome de Deus, impõe-se a guerra para alargar a fé... e o domínio sobre mais terra.

O domínio sobre grandes territórios sempre foi sinónimo de poder, quer nas relações entre as nações quer nas relações entre os homens.

A enfiteuse aparece como uma figura jurídica que estabelece e tenta resolver essa sempre difícil e complexa relação entre o proprietário/dono e o possuidor/trabalhador da terra.

Foi largamente praticada na antiguidade, na Europa durante a Idade Média e depois também em muitos territórios ocupados pelos europeus sobretudo na América do Sul.

A enfiteuse, como uma forma contratual de exploração da terra praticamente já não existe nos modernos sistemas jurídicos e já não está prevista no nosso actual código civil. Mas, o que é a enfiteuse?

O artigo 1.653º do antigo código civil português (que foi aprovado por “carta de lei de 1 de Julho de 1.867 e que vigorou em Portugal até à entrada em vigor do novo código civil, em Junho de 1967, ou seja, um século de vigência...) tinha a seguinte redação:

- “dá-se o contrato de empraçamento ou enfiteuta quando o proprietário de qualquer prédio transfere o seu domínio útil para outra pessoa, obrigando-se esta a pagar-lhe anualmente certa pensão determinada, a que se chama foro ou canon”.

O proprietário continuava a ser o dono da terra e o seu utilizador ficava com a sua posse (uso e fruição) mediante o pagamento de uma certa prestação. Este contrato de enfiteuse era de natureza perpétua, embora quando tivessem mais de vinte anos de vida, em certas circunstâncias, pudesse ser remido pelo enfiteuta (trabalhador da terra, rendeiro), pagando quantias tão elevadas que quase impossibilitavam o pagamento da indemnização por parte daquele; desta forma, havia uma submissão do enfiteuta ao seu senhorio.

E, como os direitos do enfiteuta à posse e fruição dos bens se transmitiam aos seus herdeiros, estes continuavam assim ligados à terra e ao pagamento do respetivo foro.

Esta prática de o dono das terras transmitir o seu uso e fruição para outra pessoa (rendeiro/enfiteuta) mediante o pagamento de uma prestação (foro), por tempo ilimitado, já existia no Direito Romano que por sua vez o copiou do direito grego e do direito egípcio.

Porém, foi no tempo do Imperador Justiniano (527 DC) que foi largamente difundido e praticado, como uma forma de cultivar as grandes áreas agrícolas do Império Romano: por

contrato, o proprietário entregava o uso e fruição e a posse da terra, por vezes ainda inculta, a outra pessoa com a finalidade de a prender à terra (e depois os seus herdeiros) não podendo ser obrigado a deixar a terra enquanto pagasse a renda (foro) convencionada. Caso o rendeiro não pagasse a renda convencionada, além da entrega da terra ao seu dono, continuava a existir a dívida; e, como devedor, ficava nas mãos do dono da terra, por vezes, sujeito às atrocidades praticadas pelo credor na pessoa do seu devedor, entenda-se no seu corpo.

O rendeiro geralmente só tinha uma saída: continuar a cultivar a terra mesmo que da sua exploração não conseguisse pagar o foro devido, mas sempre com a esperança de um dia poder pagar, passava a ser um escravo ou servo do dono da terra.

A enfiteuse como uma prática de exploração da terra esteve em vigor desde os primórdios da nossa nacionalidade sendo copiada do Código Justiniano (527 DC) quase na íntegra nas Ordenações Afonsinas e Manuelinas e Ordenações Filipinas.

Também no Brasil, além da lei das sesmarias que impunha ao dono da terra abandonada a obrigatoriedade de a entregar ao lavrador que a pretendesse cultivar mediante uma renda, por alvará régio de 1821, foi introduzida a enfiteuse com a finalidade de efetivar a ocupação de terras incultas e naturalmente, acelerar o povoamento de muitos municípios. No código brasileiro de 1916, ainda previa o instituto jurídico da enfiteuse, mas esta também já foi abolida no atual direito civil brasileiro.

Nos tempos em que a maior e quase única riqueza do homem era a terra, a enfiteuse surgiu como forma de tirar o máximo rendimento de terras incultas e proceder ao seu povoamento; a terra era posta ao serviço do bem comum.

Mas, a sua prática, com o decorrer dos tempos, sobretudo quando vinham sucessivos maus anos agrícolas, tornou-se um pesadelo para os possuidores/trabalhadores; estes não conseguiam pagar os foros e, sendo declarados incumpridores, praticamente eram reduzidos à escravidão, perante a ganância e os abusos dos donos da terra; estes nunca perdoavam os foros devidos anualmente e dos respetivos juros, se não se verificasse pontualidade nos pagamentos.

Enfim, outros tempos de miséria e fome...

Fonte: Narciso Pires