



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.328.180 - SC (2012/0120391-5)

RELATOR : MINISTRO CASTRO MEIRA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA R TEIXEIRA LTDA
ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR
AGRAVADO : UNIÃO

EMENTA

ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM TERRENO DE MARINHA. ALIENAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO.

1. Os terrenos de marinha são bens públicos dominicais e, nessa qualidade, podem ser utilizados por terceiros, de acordo com a conveniência da União, nos termos previstos pelo art. 64 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, com algumas derrogações ao direito privado.

2. Nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, "dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, **a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos**".

3. O Decreto 95.769/88, que regulamenta o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, dispõe que a transferência do direito de ocupação de imóvel situado em terreno de marinha exige o pagamento de laudêmio. Entendimento da Primeira Seção.

4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 27 de novembro de 2012(Data do Julgamento).

Ministro Castro Meira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.328.180 - SC (2012/0120391-5)

RELATOR : **MINISTRO CASTRO MEIRA**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA E INCORPORADORA R TEIXEIRA LTDA**
ADVOGADO : **AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR**
AGRAVADO : **UNIÃO**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA (Relator): O agravo regimental foi interposto contra decisão assim ementada:

DIREITO ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM TERRENO DE MARINHA. ALIENAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO.

1. Os terrenos de marinha são bens públicos dominicais e, nessa qualidade, podem ser utilizados por terceiros, de acordo com a conveniência da União, nos termos previstos pelo art. 64 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, com algumas derrogações ao direito privado.

2. Nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, "dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, **a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos**".

3. O Decreto 95.769/88, que regulamenta o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, dispõe que a transferência do direito de ocupação de imóvel situado em terreno de marinha exige o pagamento de laudêmio. Entendimento da Primeira Seção: REsp 1214683/SC, deste Relator, DJe 04.03.11.

4. Recurso especial não provido. (e-STJ fl. 220)

A agravante sustenta a impropriedade da cobrança de laudêmio sobre as benfeitorias e construções realizadas por meros ocupantes em terreno de marinha.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.328.180 - SC (2012/0120391-5)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM TERRENO DE MARINHA. ALIENAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO.

1. Os terrenos de marinha são bens públicos dominicais e, nessa qualidade, podem ser utilizados por terceiros, de acordo com a conveniência da União, nos termos previstos pelo art. 64 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, com algumas derrogações ao direito privado.

2. Nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, "dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, **a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos**".

3. O Decreto 95.769/88, que regulamenta o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, dispõe que a transferência do direito de ocupação de imóvel situado em terreno de marinha exige o pagamento de laudêmio. Entendimento da Primeira Seção.

4. Agravo regimental não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA (Relator): A decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Cuida-se da transferência do domínio útil do imóvel construído em terreno de marinha.

A jurisprudência vinha entendendo que laudêmio não poderia ser cobrado nos casos de transferência onerosa de imóvel situado em terreno de marinha sob o regime de ocupação, na linha dos seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. BENS PÚBLICOS. LAUDÊMIO. MERA TOLERÂNCIA. OCUPAÇÃO DE TERRENO DE MARINHA. INEXISTÊNCIA DE DESDOBRAMENTO DA POSSE, DE CONTRATO OU DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL A TÍTULO ONEROSO. NÃO-CABIMENTO DE LAUDÊMIO.

1. Os órgãos julgadores não estão obrigados a examinar todas as teses levantadas pelo jurisdicionado durante um processo judicial, bastando que as decisões proferidas estejam devida e coerentemente fundamentadas, em obediência ao que determina o art. 93, inc. IX, da Lei Maior. Isso não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

2. Pacífico nesta Corte Superior o entendimento segundo qual, em caso de ocupação irregular de terreno de marinha por mera tolerância da União, é incabível a cobrança de laudêmio pela transferência da detenção. Precedente: REsp 926.956/RS, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 17.12.2009.

3. Recurso especial provido (REsp 1.108.953/RS, Rel. Mauro Campbell Marques, DJe de 10.9.10);



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADMINISTRATIVO – LAUDÊMIO – MERA TOLERÂNCIA – OCUPAÇÃO DE TERRENO DE MARINHA – INEXISTÊNCIA DE DESDOBRAMENTO DA POSSE, DE CONTRATO OU DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL A TÍTULO ONEROSO – NÃO-CONFIGURAÇÃO DO LAUDÊMIO – IMPOSSIBILIDADE DE COBRÁ-LO.

1. O laudêmio era instituto do Direito Civil consistente em uma compensação financeira que a lei permite, caso contratado, para o possuidor direto exigir, sempre que optar por não exercer o direito potestativo de opção e preferência em caso de alienação pelo proprietário-enfiteuta, do domínio útil do imóvel aforado.

2. No caso dos autos, incabível a cobrança de laudêmio, por estar diante de situação jurídica diversa das hipóteses legais, uma vez que impossível falar-se em laudêmio quando existe ocupação de terrenos de marinha, por mera tolerância da União. Ainda assim, o laudêmio não pode ser cobrado quando não existe transferência a título oneroso.

3. Assim, não se há falar sequer em posse direta, mas em mera tolerância para o uso do bem público. Se não existe prévia alienação do domínio útil, ou seja, prévio desdobramento da posse, impossível pretender ver aí a instituição de laudêmio.

Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 926.956/RS, Rel. Min. Humberto Martins, DJe 17.12.09);

ADMINISTRATIVO. TERRENO DA MARINHA. LAUDÊMIO. ENFITEUSE. NÃO OCORRÊNCIA. DECRETO-LEI 2.398/87. NÃO PAGAMENTO. MERA OCUPAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A enfiteuse ou aforamento, modalidade de direito real sobre coisa alheia, consiste na divisão do domínio em direto, exercido pelo proprietário ou senhorio, e útil, transmitido ao enfiteuta ou foreiro, que fica obrigado ao pagamento de uma pensão anual ou foro.

2. Tratando-se de direito real de caráter perpétuo, o domínio útil é passível de transação onerosa, hipótese em que, caso não seja exercido o direito de opção pelo senhorio direto, será devido pelo enfiteuta o pagamento do laudêmio.

3. O art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87 dispõe que o pagamento de laudêmio sobre terreno da União, correspondente a 5% do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias nele realizadas, somente é devido na hipótese de constituição de enfiteuse.

4. Não tendo havido na hipótese dos autos a enfiteuse, mas a mera ocupação de terreno da Marinha, conforme restou destacado pelas instâncias ordinárias, não há como submeter a alienação do imóvel ao prévio pagamento de laudêmio. Precedente do STJ.

5. Recurso especial não provido (REsp 1.128.164/RS, Rel. Arnaldo Esteves de Lima, DJe de 22.09.10).

No REsp 1.128.333/RS, entretanto, a Segunda Turma entendeu de modo diverso. Na ocasião, proferi voto-vista em que emprestei adesão ao voto do eminente Relator, Ministro Herman Benjamin, com estes fundamentos:

Com efeito, os terrenos de marinha são bens públicos dominicais e, nessa qualidade, podem ser utilizados por terceiros, de acordo com a conveniência da União, nos termos previstos pelo art. 64 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, com algumas derrogações ao direito privado.

Entre os modos de utilização dos terrenos de marinha, importa a análise do regime de ocupação, disciplinado nos arts. 127 a 133 do referido diploma legal, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 2.398, de 21 de dezembro de 1987, e pela Lei 9.963, 15 de maio de 1998, bem como no Decreto-Lei 1.561, de 13 de julho de 1977.

Ao estudar o tema, leciona Joel de Menezes Niebuhr:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

26. Em paralelo ao contrato de aforamento ou enfiteuse, a União passou a permitir que particulares utilizem terrenos de marinha, expedindo em favor deles certificados de *ocupação*. De acordo com João Alfredo Raymundo e Silva, a ocupação é mais vantajosa à União, pois lhe possibilita cobrar dos ocupantes taxas bem mais rentáveis do que o foro pertinente ao contrato de aforamento ou enfiteuse. Esse regime de ocupação ? informa o autor supracitado ? foi instituído em 31 de dezembro de 1920, pelo então Presidente da República Epitácio Pessoa, através do Decreto de n. 14.495, que disciplinava o inciso V do artigo 2º da Lei n. 3.595, de 31 de dezembro de 1919.

A ocupação constitui estado de mera tolerância por parte da União, que consente na utilização, por terceiros, dos seus terrenos de marinha. Diferentemente do aforamento ou enfiteuse ? em que há divisão entre o domínio útil (do foreiro) e o domínio direto (da União), conferindo série de prerrogativas ao foreiro ou enfiteuta ?, na ocupação o domínio pleno permanece nas mãos da União, ou seja, não há divisão do domínio, o bem pertence integralmente a ela, sem que assistam maiores direitos aos ocupantes. Trata-se, a rigor, de ato administrativo unilateral e precário, realizado, historicamente, sem critério algum, em dasalinho ao preceito isonômico, pelo que, através dele, se concedeu uma série de privilégios a apadrinhados.

De todo modo, os ocupantes ficam obrigados ao pagamento anual de taxa de ocupação (artigo 127 do Decreto-lei n. 9.760/46), que corresponde a 1% (um por cento) sobre o valor do domínio pleno do terreno (§ 1º do mesmo artigo). O valor dessa taxa é periodicamente atualizado pela Secretaria de Patrimônio da União (§ 2º do mesmo artigo). Em caso de não pagamento da taxa durante 2 (dois) anos consecutivos, a Secretaria do Patrimônio da União deve providenciar a cobrança executiva e promover as medidas de direito para a desocupação do imóvel (§ do artigo 129 do referido Decreto-lei). Cabe anotar que os ocupantes carentes são isentos do pagamento da taxa de ocupação (artigo 1º do Decreto-lei n. 1.876/81).

A inscrição da ocupação na Secretaria de Patrimônio da União e o pagamento da taxa não conferem ao ocupante direito de propriedade ou ao aforamento (artigo 131 do Decreto-lei n. 9.760/46). A União preserva o direito de, a qualquer tempo, imitir-se na posse dos imóveis então ocupados (artigo 132 do mesmo Decreto-lei) (In *Terrenos de Marinha: aspectos destacados*. Revista de Direito Público: estudos em homenagem ao professor Adilson Abreu Dallari. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pp. 364-365).

A ocupação, portanto, difere do regime enfiteutico, pois nela não existe a distinção entre domínio útil e senhorio direto, sendo o domínio exclusivo da União. Os direitos do ocupante resumem-se no uso e gozo e disponibilidade das benfeitorias.

Nesse aspecto, o Decreto-Lei 9.760/46 admite a dissociação da propriedade das benfeitorias levantadas em área pública ocupada, ao permitir a sua transferência de modo oneroso, desde que com a prévia licença da Secretaria do Patrimônio da União, a qual deverá cobrar o laudêmio:

Art. 130. A transferência onerosa dos direitos sobre as benfeitorias de terreno ocupado fica condicionada à prévia licença do S. P. U., que, cobrará o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

laudêmio de 5% (cinco por cento) sobre o valor do terreno e das benfeitorias nele existentes, desde que a União não necessite do mesmo terreno. (Revogado pelo Decreto-lei nº 2.398, de 1987)

Embora o citado dispositivo tenha sido revogado, permaneceu a previsão legal no art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, de forma mais abrangente, passando a dispor o seguinte:

Art. 3º Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, **a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos** (sem destaque no original).

Para não deixar dúvidas na sua interpretação, o Decreto 95.769/88, que veio regulamentar o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, estabelece que, mesmo no caso de mera ocupação, quando existente benfeitoria realizada no imóvel, para a transferência do direito de ocupação, exigir-se-á o pagamento de laudêmio.

Seguem os dispositivos em referência:

Art. 1º **A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União (aforamento) ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas (ocupação) e a cessão de direito a ele relativas regem-se pelo disposto neste decreto.**

Art. 2º O alienante, foreiro ou **ocupante**, regularmente inscrito efetuará a transferência, sem a prévia autorização do Serviço do Patrimônio da União - SPU, desde que cumpridas as seguintes formalidades:

I - recolhimento do laudêmio ao Tesouro Nacional, por meio da rede bancária, mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF);

II - apresentação, ao Cartório de Notas, dos seguintes documentos, em nome do alienante:

- a) comprovante do pagamento do laudêmio; e
- b) no caso de aforamento, o respectivo contrato, com as eventuais averbações ou termo de transferência, se houver; **ou, no caso de ocupação, a certidão de inscrição.**

§ 1º Da escritura pública, deverá constar referência aos documentos apresentados, especificando-se, quanto ao DARF, o valor pago, a data do recolhimento, o banco e a agência arrecadadora.

§ 2º No caso de transferência de aforamento, o interessado deverá apresentar ao Registro de Imóveis, junto com o traslado da escritura, cópia autenticada, pelo Cartório de Notas, dos documentos mencionados no item II deste artigo, bem assim dos comprovantes de pagamento dos foros referentes aos três últimos anos (sem destaque no original).

A legislação que rege a matéria, portanto, contém disposição expressa, prevendo o recolhimento do laudêmio como condição prévia à transferência onerosa de mera ocupação de terreno de marinha, quando nela houver benfeitorias construídas, hipótese dos autos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desta feita, qualquer conclusão em sentido diverso, a menos que houvesse o reconhecimento de sua inconstitucionalidade, acarretaria infringência à Súmula Vinculante 10 do STF, como bem ressaltado pelo eminente Ministro Relator.

Com essas breves considerações, acompanho o entendimento do Ministro Herman Benjamin que bem aplicou a legislação que disciplina a questão, concluindo não existir óbice à cobrança do laudêmio na transferência onerosa de direitos sobre benfeitorias construídas em terrenos de marinha sujeitos ao regime de ocupação.

Esse entendimento acabou consolidado no âmbito da Primeira Seção no REsp 1.214.683/SC, de minha relatoria, que foi assim ementado:

DIREITO ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM TERRENO DE MARINHA. ALIENAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO.

1. Os terrenos de marinha são bens públicos dominicais e, nessa qualidade, podem ser utilizados por terceiros, de acordo com a conveniência da União, nos termos previstos pelo art. 64 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, com algumas derrogações ao direito privado.

2. Nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, "dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, **a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos**".

3. O Decreto 95.769/88, que regulamenta o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, dispõe que a transferência do direito de ocupação, quando existente benfeitoria realizada no imóvel, exige o pagamento de laudêmio. Precedentes: REsp 1.128.333/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 30.09.10; REsp 1.044.320/PE, Rel. Min. Eliana Calmon, Primeira Seção, DJe 17.08.09.

4. Recurso especial provido (REsp 1.214.683/SC, DJe de 4.3.11).

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2012/0120391-5 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.328.180 / SC

Números Origem: 50029630220104047208 SC-50029630220104047208

PAUTA: 27/11/2012

JULGADO: 27/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CASTRO MEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIZETA MARIA DE PAIVA RAMOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA R TEIXEIRA LTDA

ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR

RECORRIDO : UNIÃO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Domínio
Público - Bens Públicos - Foro / Laudêmio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA R TEIXEIRA LTDA

ADVOGADO : AVENILDO PATERNOLLI JUNIOR

AGRAVADO : UNIÃO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a), sem destaque e em bloco."

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.