



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.946 - SE (2018/0310784-9)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : FFB PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA CELI LTDA
ADVOGADO : PEDRO ANDRE GUIMARAES PIRES E OUTRO(S) - SE008082

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* VERIFICADA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO. OBRIGAÇÃO DO ALIENANTE, FOREIRO. ART. 3º DECRETO-LEI 2.398/1987. APLICABILIDADE. BASE DE CÁLCULO DO LAUDÊMIO. ART. 3º DO DECRETO 95.760/1988. VALOR ATUALIZADO DO DOMÍNIO PLENO E SUAS BENFEITORIAS.

1. Cuida-se, na origem, de Ação de Repetição de Indébito ajuizada contra a União, julgada procedente para declarar indevido o pagamento a maior realizado pelas autoras a título de laudêmio (5% sobre o valor do domínio pleno do imóvel), devendo tal valor ser calculado sobre o preço da arrematação. A decisão foi mantida pelo TRF da 5ª Região.

2. O laudêmio "é a compensação assegurada ao senhorio direto por este não exigir a volta do domínio útil do terreno de marinha às suas mãos ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Tal vantagem tem por fato gerador a alienação desse domínio ou desses direitos e uma base de cálculo previamente fixada pelo art. 3º do Decreto n. 2.398/87" (REsp 1.257.565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 30/8/2011).

3. Em havendo transferência do aforamento (venda, doação, permuta, sucessão universal, entre outras formas), a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil, e não do adquirente.

4. O art. 3º do Decreto 95.760/1988, ao fixar como será efetuado o cálculo do valor do laudêmio, não deixa dúvidas: "Art. 3º O valor do laudêmio, correspondente a cinco por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno da União e das benfeitorias nele existentes, será calculado pelo próprio alienante. [...]". Nestes termos, a base de cálculo do laudêmio consiste no valor atualizado do domínio pleno, com suas benfeitorias.

5. Recurso Especial 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: "'A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."' Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 26 de maio de 2020(data do julgamento).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.946 - SE (2018/0310784-9)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : FFB PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA CELI LTDA
ADVOGADO : PEDRO ANDRE GUIMARAES PIRES E OUTRO(S) - SE008082

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. BEM ADQUIRIDO ATRAVÉS DE ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE DE PROMOVER O ADIMPLEMENTO DO LAUDÊMIO. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO TENDO COMO BASE DE CÁLCULO O VALOR DE MERCADO E NÃO O DA ARREMATACÃO. DESCABIMENTO. DIREITO À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO À MAIOR. RECONHECIMENTO. DESPROVIMENTO DO APELO.

1. Deve ser afastada a alegação de ilegitimidade passiva da autora, dado que, da leitura da Carta de Arrematação juntada aos autos, o arrematante está desobrigado ao pagamento, tão somente, dos débitos anteriores à arrematação.

2. Está inequivocadamente demonstrado no processo que, após a arrematação do bem, no montante de R\$10.650.000,00, a parte autoral/arrematante procedera ao pagamento do laudêmio, tendo como base de cálculo o valor de mercado do domínio útil do imóvel, arbitrado pela União/SPU-SE em R\$12.795,382,08.

3. Assim, considerando-se que a base de cálculo para o pagamento da receita originária que tal é aquele obtido com a arrematação do imóvel em hasta pública, legítima é a pretensão da autora para ter devolvida a diferença adimplida à maior, a título de laudêmio.

4. Apelação e remessa oficial desprovidas.

A parte recorrente afirma que houve, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987.

Aduz, em suma, estarem presentes todos os requisitos de admissibilidade do recurso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões às fls. 303-309.

O Ministério Público Federal opina nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO FEDERAL EM HASTA PÚBLICA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO.

1. O recurso especial não deve ser conhecido quanto à preliminar de ilegitimidade ativa ad causam , porque não indicado o(s) dispositivo(s) legal(is) teria(m) sido violado(s) (Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal).

2. A previsão do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987, que disciplina as bases de cálculo do valor do laudêmio, não alcança as hipóteses de arrematação de imóvel em hasta pública.

3. Parecer no sentido de que o recurso especial seja parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.946 - SE (2018/0310784-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator):

1. Histórico da demanda

Cuida-se, na origem, de Ação de Repetição de Indébito ajuizada contra a União, julgada procedente para declarar indevido o pagamento a maior realizado pelas autoras a título de laudêmio (5% sobre o valor do domínio pleno do imóvel), devendo tal valor ser calculado sobre o preço da arrematação. A decisão foi mantida pelo TRF da 5ª Região.

A Corte regional consignou:

Daí se vê que a partir da arrematação do bem, todos os encargos, tributários ou não, como o é no caso do laudêmio, devem ser de responsabilidade do arrematante.

De mais a mais, a partir da análise da DARF entranhada no processo (identificador 4058500.82332), ao contrário do que alegado pela apelante, resta inequivocadamente demonstrado que, após a arrematação do bem (em 02/12/2010), no montante de R\$10.650.000,00 (dez milhões seiscentos e cinquenta mil reais), a parte autoral/arrematante procedera ao pagamento do laudêmio em 20/06/2011), tendo como base de cálculo o valor de mercado do domínio útil do imóvel, arbitrado pela União/SPU-SE em R\$12.795,382,08 (doze milhões setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), na data de .

Assim, considerando-se que a base de cálculo para o pagamento da receita originária que tal é aquele obtido com a arrematação do imóvel em hasta pública (valor real do negócio jurídico), legítima é a pretensão da autora para ter devolvida a diferença adimplida à maior, a título de laudêmio, nos termos em decidido o juiz de primeiro grau de jurisdição, sob pena de enriquecimento sem causa da União.

E ainda, ao julgar os Embargos de Declaração:

É verdade que o aventado dispositivo (art. 3º, do Decreto -Lei nº 2.398/1987) disciplina as bases do valor do laudêmio, sendo que, na hipótese, como dito pelo próprio artigo, de transferência entre vivos, de modo que pressupõe que haja uma transferência negociada.

Daí que, sendo este o parâmetro e para que o valor não se subjugasse ao alvedrio das partes, determinou-se que seria o atualizado no momento da transação negocial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contudo, no caso concreto, não se tratou de venda; é dizer: não se cuidou de alienação negociada, mas de arrematação em hasta pública com valor real.

Ora, se o negócio se fez, como de fato ocorreu, em hasta pública, não se submetendo ao sabor das partes a definição do valor do bem, a toda evidência, a regra a ser aplicada, na hipótese dos autos, não pode ser aquela inserta no dispositivo avocado pelo Fisco. Eis que, repise-se, não se cuida, o caso concreto, de situação a se enquadrar na hipótese legal disposta no artigo em referência.

2. Da ilegitimidade passiva

Primeiramente, alega-se a ilegitimidade ativa *ad causam*, vez que o pagamento da dívida foi efetivado em nome do Hotel Parque dos Coqueiros, antigo possuidor do domínio útil do imóvel e sujeito passivo da execução fiscal.

Razão assiste à parte recorrente.

Como bem pontuado pela recorrente, o laudêmio é uma receita patrimonial de responsabilidade do foreiro nas transações onerosas de domínio útil, desta forma o sujeito passivo do débito é sempre quem figura na condição de alienante (vendedor), *in casu* é o sujeito passivo da execução fiscal que resultou na arrematação do bem litigioso, e não a autora, ora recorrida.

O Decreto-Lei 2.398/1987, que dispõe sobre foros, laudêmios e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União, afirma:

Art. 3º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

§ 1º As transferências parciais de aforamento ficarão sujeitas a novo foro para a parte desmembrada.

§ 2º Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio:

I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare:

a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;

b) estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com as obrigações relativas ao imóvel objeto da transferência; e
c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público;
II - sem a observância das normas estabelecidas em regulamento.

O Decreto 95.760/1998, que regulamenta justamente o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987 supramencionado, determina expressamente quem é o responsável (interessado) pelo recolhimento do laudêmio, *verbis*:

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.

Nos termos dos dispositivos acima citados, de fato a obrigatoriedade do pagamento do laudêmio cabe ao alienante; neste caso, o sujeito passivo da execução fiscal. Assim, não se verifica o interesse processual da autora, ora recorrida, em questionar em juízo sua cobrança, tampouco obter a repetição de indébito tributário.

3. Do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987

Quanto à alegada ofensa ao art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, sob o argumento de que "a base de cálculo do laudêmio será o valor atualizado do domínio pleno do bem, juntamente com as benfeitorias", assiste razão à parte insurgente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Merece reparo o entendimento da Corte regional de que a arrematação em hasta pública não se enquadra no conceito de transmissão onerosa entre vivos e de que, em vista disso, o laudêmio deverá ser cobrado tendo como base de cálculo o valor obtido com a arrematação do bem. Assim consignou o Tribunal *a quo*:

De mais a mais, a partir da análise da DARF entranhada no processo (identificador 4058500.82332), ao contrário do que alegado pela apelante, resta inequivocadamente demonstrado que, após a arrematação do bem (em 02/12/2010), no montante de R\$10.650.000,00 (dez milhões seiscentos e cinquenta mil reais), a parte autoral/arrematante procedera ao pagamento do laudêmio em 20/06/2011), tendo como base de cálculo o valor de mercado do domínio útil do imóvel, arbitrado pela União/SPU-SE em R\$12.795,382,08 (doze milhões setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), na data de .

Assim, considerando-se que a base de cálculo para o pagamento da receita originária que tal é aquele obtido com a arrematação do imóvel em hasta pública (valor real do negócio jurídico), legítima é a pretensão da autora para ter devolvida a diferença adimplida à maior, a título de laudêmio, nos termos em decidido o juiz de primeiro grau de jurisdição, sob pena de enriquecimento sem causa da União.

(...)

É verdade que o aventado dispositivo (art. 3º, do Decreto -Lei nº 2.398/1987) disciplina as bases do valor do laudêmio, sendo que, na hipótese, como dito pelo próprio artigo, de transferência entre vivos, de modo que pressupõe que haja uma transferência negociada.

Daí que, sendo este o parâmetro e para que o valor não se subjugasse ao alvedrio das partes, determinou-se que seria o atualizado no momento da transação negocial.

Contudo, no caso concreto, não se tratou de venda; é dizer: não se cuidou de alienação negociada, mas de arrematação em hasta pública com valor real.

Ora, se o negócio se fez, como de fato ocorreu, em hasta pública, não se submetendo ao sabor das partes a definição do valor do bem, a toda evidência, a regra a ser aplicada, na hipótese dos autos, não pode ser aquela inserta no dispositivo avocado pelo Fisco. Eis que, repise-se, não se cuida, o caso concreto, de situação a se enquadrar na hipótese legal disposta no artigo em referência.

O laudêmio é a compensação assegurada ao senhorio direto por este não exigir a volta do domínio útil do terreno da União às suas mãos ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Tal vantagem tem por fato gerador a alienação desse domínio ou desses direitos e uma base de cálculo previamente fixada pelo art. 3º do Decreto 2.398/87, *in verbis*:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Art. 3º A **transferência onerosa, entre vivos**, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou de cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio pelo vendedor, em quantia correspondente a cinco por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

Sabendo-se que as relações submetidas ao regime jurídico de Direito Administrativo devem ser disciplinadas por lei, a cobrança do laudêmio somente terá respaldo se respeitar o princípio da legalidade.

Ante a literalidade do dispositivo legal, não há como afastar sua incidência no caso concreto. Como visto, a referida norma tem por objeto as situações relacionadas ao domínio útil do imóvel, aplicável ao caso em comento.

A propósito, o art. 3º do Decreto 95.760/1988, ao fixar como será efetuado o cálculo do valor do laudêmio, não deixa dúvidas:

Art. 3º O valor do laudêmio, correspondente a cinco por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno da União e das benfeitorias nele existentes, será calculado pelo próprio alienante.

§ 1º Se o alienante não tiver elementos para calcular a área física pertencente à União, para efeito do cálculo do laudêmio, poderá solicitar, verbalmente, ao órgão local do SPU que lhe informe a cota do terreno que a ela corresponde.

§ 2º O órgão local do SPU deverá fornecer os elementos solicitados na forma do parágrafo anterior, no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de responsabilidade funcional de quem der causa à demora.

§ 3º Não será permitido o cálculo do laudêmio, nem o preenchimento do DARF, em órgão do SPU ou por qualquer de seus servidores.

Como se depreende da redação dos dispositivos acima, **a base de cálculo do laudêmio consiste no valor atualizado do domínio pleno, com suas benfeitorias.**

Por fim, deve-se observar como critério para a adequada definição da base de cálculo do laudêmio a Portaria Ministerial SPU 293/2007, que estabelece que o valor atualizado de imóveis da União para a base de cálculo do laudêmio é obtida entre o maior valor entre os três possíveis valores de referência regulamentados, quais sejam: (a) o valor cadastrado no órgão de patrimônio; (b) o valor da transação, constante do título transmissivo;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(c) o valor da base de cálculo do imposto de transmissão (ITBI).

Pelo exposto, **dou provimento ao Recurso Especial.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2018/0310784-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.781.946 / SE

Números Origem: 08005908520144058500 8005908520144058500

PAUTA: 19/03/2019

JULGADO: 19/03/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ CARDOSO LOPES

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : FFB PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA CELI LTDA
ADVOGADO : PEDRO ANDRE GUIMARAES PIRES E OUTRO(S) - SE008082

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

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2018/0310784-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.781.946 / SE

Números Origem: 08005908520144058500 8005908520144058500

PAUTA: 26/05/2020

JULGADO: 26/05/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : FFB PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA CELI LTDA
ADVOGADO : PEDRO ANDRE GUIMARAES PIRES E OUTRO(S) - SE008082

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

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, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.