



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.694.303 - RJ (2017/0182040-5)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : JESUS SERGIO BRANDARIZ BECERRA
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ REZENDE DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ019110
DIOGO ASSUMPÇÃO REZENDE DE ALMEIDA - RJ123702
BRUNO DE MORAES REGO - RJ134708
AMANDA TORRES HOLLERBACH - RJ189513
RECORRIDO : UNIÃO

EMENTA

ADMINISTRATIVO. LAUDÊMIO. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE OU CEDENTE. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ

1. Cuida-se de inconformismo contra acórdão do Tribunal de origem, cujo entendimento é de que a obrigação do pagamento do laudêmio é do alienante ou cedente, portanto o recorrente não pode se eximir da obrigação.

2. Não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem julga integralmente a lide e soluciona a controvérsia. O órgão julgador não é obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13/8/2007; e REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28/6/2007.

3. O órgão julgador decidiu a questão após percuente análise dos fatos e das provas relacionados à causa, sendo certo asseverar que, para chegar a conclusão diversa, torna-se imprescindível reexaminar o conjunto fático-probatório constante dos autos, o que é vedado em Recurso Especial. Imiscuir-se na presente aferição encontra óbice no édito 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

4. Verifica-se que o Tribunal *a quo* decidiu de acordo com a jurisprudência do STJ, de modo que se aplica à espécie o enunciado da Súmula 83/STJ: *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."*

5. Recurso Especial de que não se conhece.

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, não conheceu do recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."* Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 03 de outubro de 2017(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.694.303 - RJ (2017/0182040-5)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : JESUS SERGIO BRANDARIZ BECERRA
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ REZENDE DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ019110
DIOGO ASSUMPCÃO REZENDE DE ALMEIDA - RJ123702
BRUNO DE MORAES REGO - RJ134708
AMANDA TORRES HOLLERBACH - RJ189513
RECORRIDO : UNIÃO

RELATÓRIO

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

Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, "a" e "c", da CF) interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região cuja ementa é a seguinte:

PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE LAUDÊMIO. CESSÃO DE DIREITOS. REGULARIDADE DO REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. EXIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE OU CEDENTE.

1. A ação versa sobre o pedido de declaração de inexigibilidade do laudêmio cobrado do demandante em razão da transferência do domínio do bem imóvel no município do Rio de Janeiro.

2. O fato gerador do laudêmio, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987, é a efetiva transferência onerosa ou a cessão de direitos relativa ao imóvel.

3. Na hipótese, consta da matrícula do bem no Registro de Imóveis a promessa de cessão de direitos ao demandante, em caráter irrevogável e irretratável, com a devida quitação. Posteriormente, foram averbadas a promessa de cessão de direitos do apelante à empresa SPE STX 17 Desenvolvimento Imobiliário, pelo preço ajustado na escritura de compra e venda com cessão e a efetiva cessão, datada de 21.2.2013. Desse modo, há a averbação na matrícula do Registro de Imóveis da cessão a título oneroso, configurando-se a exigibilidade do laudêmio.

4. A obrigação do pagamento do laudêmio é do alienante ou o cedente, em atenção às disposições do Decreto-Lei n. 2.398/1987 (TRF5, 1ª Turma, AC 00064899520124058200, Rel. Des. Fed. MANOEL ERHARDT, DJE 13.12.2014).

5. Apelação não provida.

Os Embargos de Declaração foram rejeitados às fls. 119-123.

A parte recorrente, nas razões do Recurso Especial, sustenta que ocorreu, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 472 e 535, II, do CPC/1973, do artigo 1.227 do Código Civil e dos artigos 1º e 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, sob o argumento de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o laudêmio foi cobrado em duplicidade pela recorrida e de que seu pagamento não é da obrigação do recorrente.

Contrarrazões apresentadas às fls. 152-154.

Decisão pela inadmissibilidade do Recurso Especial às fls. 159-160.

Agravo em Recurso Especial às fls. 164-178.

Contraminuta não apresentada (fl. 184).

Despacho de conversão do Agravo em Recurso Especial, "sem prejuízo de exame posterior mais profundo da admissibilidade", à fl. 192.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.694.303 - RJ (2017/0182040-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 5.9.2017.

Cuida-se de inconformismo contra acórdão do Tribunal de origem, cujo entendimento é de que a obrigação do pagamento do laudêmio é do alienante ou cedente, portanto o recorrente não pode se eximir da obrigação.

A irrisignação não merece prosperar.

Inicialmente, constata-se que não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Ora, não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13/8/2007; e, REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28/6/2007.

Importante citar trechos do *decisum* impugnado:

A questão devolvida ao Tribunal no âmbito deste recurso diz respeito ao pedido de declaração de inexigibilidade do laudêmio cobrado do demandante em razão da transferência do domínio do bem imóvel sito à Rua Equador, n. 506,110 município do Rio de Janeiro.

Acerca do fato gerador, dispõe o art. 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987:

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 neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos.

Verifica-se que a obrigação de pagar o laudêmio dá-se no momento da efetiva transferência onerosa ou a cessão de direitos relativa ao imóvel.(...)

Quanto à afirmação de que a cessionária pagou integralmente o laudêmio cobrado, é de se ressaltar que a obrigação do pagamento é do alienante ou o cedente, em atenção às disposições do Decreto-Lei n. 2.398/1987, não sendo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

esse argumento suficiente à eximir a recorrente de sua responsabilidade.

Dessarte, como se observa de forma clara, não se trata de omissão, mas sim de inconformismo direto com o resultado do acórdão, que foi contrário aos interesses da parte ora recorrente. Ressalte-se que a mera insatisfação com o conteúdo da decisão embargada não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas trazidos à tutela jurisdicional, no momento processual oportuno, conforme o art. 535 do CPC. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. (TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL.CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO. LEI 9.316/96. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDADO EM MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPROPRIEDADE DA VIA ELEITA).

1. O inconformismo, que tem como real escopo a pretensão de reformar o decisum, não há como prosperar, porquanto inócenas as hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, sendo inviável a revisão em sede de embargos de declaração, em face dos estreitos limites do art. 535 do CPC.

2. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

3. A pretensão de revisão do julgado, em manifesta pretensão infringente, revela-se inadmissível, em sede de embargos(...)

4. Embargos de declaração rejeitados

(EDcl no AgRg no REsp 824.309/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJe 11/5/2009).

Ademais, não seria possível em Recurso Especial discutir todas as questões investigadas pelo Tribunal de origem, pois o acórdão avaliou o campo fático-documental da causa para fixar o seu entendimento. A esse respeito, citam-se trechos do voto:

No caso em apreço, consta da matrícula do bem no Registro de Imóveis a promessa de cessão de direitos ao demandante, em caráter irrevogável e irretratável, com a devida quitação, conforme avcrbações R-8-00.973 c AV-9-00.973 (fl. 23). Posteriormente, foram registradas a promessa de cessão de direitos do apelante à empresa SPE STX 17 Desenvolvimento Imobiliário, em 27.11.2012, pelo preço de RS 4.000.000,00; a efetiva cessão, datada de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

21.2.2013; e, a seguir, a averbação da compra e venda pela proprietária Petróleo Brasileiro S/A (PETROBRÁS) à SPE STX 17 Desenvolvimento Imobiliário, na mesma data (fls. 24/26).

O recorrente fundamenta seu pedido alegando que nunca foi titular do domínio do imóvel em questão, tampouco transferiu o bem à empresa adquirente, mas apenas celebrou instrumento particular de promessa de cessão de direitos, "o que jamais lhe conferiu as atribuições e poderes inerentes à plena transferência formal do bem".

Entretanto, a cópia da matrícula do imóvel acostada aos autos demonstra que o demandante foi cessionário do direito de ocupação do bem em 2001, dando plena quitação, conforme averbação AV-9-00.973, já citada. Posteriormente, cedeu os direitos à SPE STX 17 Desenvolvimento Imobiliário nos termos da escritura de compra e venda com cessão acostada às fls. 27/32, pelo valor ajustado de R\$ 4.000.000,00, havendo o registro tanto da promessa quanto da própria cessão. Desse modo, embora sustentado na apelação que o recorrente não detinha o domínio do imóvel e não cedeu seus direitos à empresa adquirente, há a averbação na matrícula do Registro de Imóveis da cessão a título oneroso, o que afasta a alegação de não constar da cadeia sucessória, sendo exigível o laudêmio correspondente.

Observa-se que o órgão julgador decidiu a questão após percuciente análise dos fatos e das provas relacionados à causa, sendo certo asseverar que, para chegar a conclusão diversa, torna-se imprescindível reexaminar o conjunto fático-probatório constante dos autos, o que é vedado em Recurso Especial. Imiscuir-se na presente aferição encontra óbice no édito 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*"

Os fatos são aqui recebidos tais como estabelecidos pelo Tribunal *a quo*, senhor da análise probatória. E, se a violação do dispositivo legal invocado perpassa pela necessidade de fixar premissa fática diversa da que consta do acórdão impugnado, inviável o apelo nobre (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 490.526/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, in DJe de 27/6/2016).

Portanto, desde a vigência do Decreto-Lei 9.760/1946, era prevista legalmente a incidência do laudêmio por ocasião da transferência onerosa dos direitos sobre as benfeitorias de terreno ocupado. O Decreto-Lei 2.398/1987 revogou a norma pretérita não para o fim de extinguir o laudêmio, mas para acrescentar nova hipótese de incidência (cessão de direitos relativos à ocupação de imóveis nos terrenos de marinha).

Logo, diante das razões acima expendidas, verifica-se que o Tribunal *a quo*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decidiu de acordo com a jurisprudência do STJ, de modo que se aplica à espécie o enunciado da Súmula 83/STJ: *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."*

Citam-se precedentes:

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

1. Pela ocupação de imóvel da União, localizado em terreno de marinha, é devida apenas a taxa prevista no art. 127 do Decreto-Lei 9.760/1946.

2. Diferente, contudo, é a situação em que o ocupante pretende transferir a terceiros, mediante alienação a título oneroso, apartamento construído no referido imóvel. Nesse contexto, viável a cobrança de laudêmio, conforme expressamente previsto no art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, que deu nova redação ao art. 130 do Decreto-Lei 9.760/1946, e nos arts. 1º e 2º do Decreto 95.760/1988.

3. Inaplicável o entendimento de que o laudêmio somente pode ser cobrado na transferência do imóvel aforado, nos termos do art. 686 do Código Civil, porque os imóveis localizados em terreno de marinha encontram-se sujeitos ao regime jurídico administrativo, sendo disciplinados por legislação específica, total ou parcialmente derogatória dos princípios e dos institutos de Direito Privado.

4. Recurso Especial provido.

(REsp 1.128.333 / SC. Ministro HERMAN BENJAMIN. SEGUNDA TURMA. DJe 30/9/2010)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TERRENO DE MARINHA. REGIME DE MERA OCUPAÇÃO. TRANSFERÊNCIA ONEROSA. COBRANÇA DE LAUDÊMIO. LEGALIDADE. PRECEDENTES DAS TURMAS DA PRIMEIRA SEÇÃO.

1. A Primeira Turma desta Corte decidiu que "[...] a transferência onerosa de quaisquer poderes inerentes ao domínio de imóvel da União condiciona-se ao prévio recolhimento de laudêmio. Isto porque, não obstante o instituto do laudêmio estivesse intimamente vinculado ao domínio útil, a novel lei ampliou-o para alcançar, também, a transferência onerosa de qualquer direito sobre benfeitorias construídas em imóvel da União, bem como a cessão de direitos a ele relativos (REsp 1143801/SC, Rel. Rel. p/ Acórdão Ministro Luiz Fux, DJe 13/09/2010)". No mesmo sentido, confirmam-se: REsp 1232803/SC, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 31/05/2011; EDcl no REsp 1128194/SC, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 25/02/2011; REsp 1128333/SC, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 30/9/2010.

2. Agravo regimental não provido

(STJ, AgRg no AREsp 166778/SC, Rel. Min. Benedito Gonçalves,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Primeira Turma, DJe 24/8/2015)

Ressalte-se que o entendimento pacificado no âmbito do egrégio Superior Tribunal de Justiça é de admitir a aplicação da Súmula 83/STJ aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do aludido permissivo constitucional (cf. AgRg no AREsp 354.886/PI, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe 11/5/2016).

Ademais a incidência do enunciado da Súmula 83/STJ obsta a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o dissídio jurisprudencial, conforme sinaliza a jurisprudência do STJ (AgInt no AREsp 828.816/SP, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/9/2016, DJe 21/9/2016).

Ao lume do exposto, **não se conhece do Recurso Especial.**

É o **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0182040-5

REsp 1.694.303 / RJ

Números Origem: 00147010620144025101 201451010147016

PAUTA: 03/10/2017

JULGADO: 03/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JESUS SERGIO BRANDARIZ BECERRA
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ REZENDE DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ019110
DIOGO ASSUMPÇÃO REZENDE DE ALMEIDA - RJ123702
BRUNO DE MORAES REGO - RJ134708
AMANDA TORRES HOLLERBACH - RJ189513
RECORRIDO : UNIÃO

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, não conheceu do recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

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