



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.194 - SC (2009/0138769-7)

RELATOR : MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR E OUTROS
ADVOGADO : EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves (Presidente), Hamilton Carvalhido, Luiz Fux e Teori Albino Zavascki votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 02 de setembro de 2010(Data do Julgamento).

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.194 - SC (2009/0138769-7)

RELATOR : **MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA**
RECORRENTE : **UNIÃO**
RECORRIDO : **EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR E OUTROS**
ADVOGADO : **EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS**

RELATÓRIO

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA:

Trata-se de recurso especial interposto pela UNIÃO, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado (fl. 103e):

ADMINISTRATIVO. TERRENO DA UNIÃO. COBRANÇA DE LAUDÊMIO. REGIME DE OCUPAÇÃO. INEXIGIBILIDADE.

O Decreto-Lei 2.398/87, por seu art. 9º, revogou expressamente o art. 130 do Decreto-Lei 9.760/46, que dava ensejo à cobrança do laudêmio para os imóveis não-foreiros, submetidos ao regime de mera ocupação.

Sustenta a recorrente, em síntese, que a Corte de origem teria contrariado o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, uma vez que seria devido o pagamento do laudêmio também na hipótese de transferência onerosa de direitos sobre benfeitorias construídas em terrenos de Marinha, cuja titularidade é da União.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 112e).

O recurso foi inadmitido na origem, advindo agravo de instrumento, que foi improvido pela Min. DENISE ARRUDA (fls. 127/128e).

Interposto agravo regimental, a referida ministra reconsiderou a decisão e determinou a subida do recurso especial para melhor exame da controvérsia (fl. 129).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.194 - SC (2009/0138769-7)

EMENTA

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.

VOTO

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA(Relator):

Consoante relatado, cinge-se a controvérsia a definir se é devido o pagamento de laudêmio, nos termos do Decreto-Lei 2.398/87, sobre as transferências do domínio útil de terrenos da Marinha ocupados por terceiros.

Na hipótese dos autos, os recorridos impetraram mandado de segurança, com pedido liminar, contra ato do Gerente Regional de Patrimônio da União do Estado de Santa Catarina, objetivando impedir a cobrança de laudêmio sobre a transferência de imóvel objeto de contrato de compra e venda.

O Juízo da 2ª Vara Federal da Seção Judiciária de Santa Catarina concedeu a segurança, ao entendimento de que não seria exigível o pagamento de laudêmio porque, *in casu*, o imóvel encontra-se "sob o regime de ocupação, que não se confunde com a enfiteuse ou aforamento" (fl. 72).

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região, em sede de remessa oficial e apelação, manteve tal entendimento, ressaltando ainda que o art. 9º do Decreto-Lei 2.398/87 expressamente revogou o art. 130 do Decreto-Lei 9.760/46, que permitia a cobrança do laudêmio sobre transferência onerosa de imóveis submetidos ao regime de mera ocupação.

Daí a irresignação da União, alegando ser devido o laudêmio também em face de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel ocupado por terceiro.

Vejamos a questão.

A enfiteuse, modalidade de direito real sobre coisa alheia, também conhecido como aforamento, consiste na divisão da propriedade imobiliária em duas vertentes de domínio: o direto e o útil.

O domínio direto é exercido pelo proprietário do imóvel, também chamado de senhorio. Já o domínio útil é transmitido ao enfiteuta ou foreiro, que fica obrigado ao pagamento de uma pensão anual ou foro.

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.

O art. 2.038 do Código Civil de 2002 proibiu a constituição de novas enfiteuses, subordinando as existentes, até a sua extinção, às disposições contidas nos 678 a 694 do Código Civil de 1916. Asseverou, ainda, que as enfiteuses constituídas em terrenos da Marinha seriam reguladas por lei especial.

E, de fato, dispõe o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, *in verbis*:

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.

Observa-se, portanto, que o 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.

E, no caso dos autos, conforme destacou o juízo sentenciante (fl. 72).

... o imóvel objeto destes autos, encontra-se sob o regime de ocupação, que não se confunde com a enfiteuse ou aforamento. Conseqüentemente, não há razões para o pagamento de laudêmio, uma vez que não há transferência de domínio útil.

Ademais, como bem ressaltou o Tribunal de origem (fl. 101):

Referido Decreto-Lei, por seu art. 9º, revogou expressamente o art. 130 do Decreto-Lei 9.760/46, que dava ensejo à cobrança do laudêmio para os imóveis não-foreiros, submetidos ao regime de mera ocupação.

Ora, não tendo havido na hipótese dos autos a constituição de enfiteuse, mas a mera ocupação de terreno da Marinha, conforme restou destacado pelas instâncias ordinárias,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não há como submeter a alienação do imóvel ao prévio pagamento de laudêmio.

Nesse sentido, já decidiu o 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, Segunda Turma, DJe 17/12/09)

Desse modo, deve subsistir o entendimento firmado no acórdão recorrido, por se encontrar em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0138769-7 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.128.194 / SC**

Números Origem: 200672000131619 200802346387 200804000311156

PAUTA: 02/09/2010

JULGADO: 02/09/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ARNALDO ESTEVES LIMA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **AURÉLIO VIRGÍLIO VEIGA RIOS**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR E OUTROS
ADVOGADO : EDROVANO GUIMARÃES GUTIERRES JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTROS

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

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves (Presidente), Hamilton Carvalhido, Luiz Fux e Teori Albino Zavascki votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de setembro de 2010

BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA
Secretária