



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1969799 - SP (2021/0337185-2)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : CAMILE NIGRO RIBEIRO CAPPOIA
ADVOGADOS : CARLA SUELI DOS SANTOS - SP132545
CELIO LUÍS GALVÃO NAVARRO - SP358683
AGRAVADO : UNIÃO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. MANDADO DE SEGURANÇA. LAUDÊMIO. ILEGITIMIDADE DA PARTE.

1. Trata-se de Agravo Interno contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial para reestabelecer a Sentença.
2. Não havendo comunicação à SPU acerca da transferência de domínio útil e/ou de direitos sobre benfeitorias, bem como da cessão de direitos a eles referentes, permanece como responsável pela quitação da taxa de ocupação aquele que consta originariamente dos registros, no caso, a alienante, e não o adquirente. Precedentes: REsp 1.487.940/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 5.12.2014; AgRg no REsp 1.431.236/SC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 2.4.2014; REsp 1.201.256/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 22.2.2011.
3. A existência de acordo firmado entre as partes, atribuindo responsabilidade ao adquirente pelo pagamento do laudêmio, não tem o condão de conferir legitimidade ativa ao adquirente para discutir em juízo o valor do crédito cobrado pela União em nome do alienante do domínio útil do imóvel.
4. Sendo ilegítima a parte e, ainda, estando a causa sendo discutida em outro processo, ficam as demais questões prejudicadas.
5. Agravo Interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 25 de abril de 2022.

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.969.799 - SP (2021/0337185-2)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : CAMILE NIGRO RIBEIRO CAPPOIA
ADVOGADOS : CARLA SUELI DOS SANTOS - SP132545
CELIO LUÍS GALVÃO NAVARRO - SP358683
AGRAVADO : UNIÃO

RELATÓRIO

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

Trata-se de Agravo Interno contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial para reestabelecer a Sentença.

A decisão baseou-se em que a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil. O conhecimento pela União depende de comunicação expressa pelo adquirente, conforme imposição legal.

Cuidou-se, na origem, de Mandado de Segurança visando se eximir do pagamento de laudêmio. A sentença entendeu que a impetrante é parte ilegítima para o ajuizamento da demanda. Outro Mandado de Segurança já havia sido impetrado por Jardins de Tamboré Empreendimentos Ltda., questionando, entre outras, a cobrança do laudêmio do imóvel.

O acórdão foi assim ementado:

RECEITA PATRIMONIAL NÃO TRIBUTÁRIA. LAUDÊMIO. CESSÃO DE DIREITOS.CONTRATOS PARTICULARES. LEGITIMIDADE DO COMPRADOR. DECADÊNCIA. PRESCRIÇÃO. INEXIGIBILIDADE. TERMO INICIAL.

- Sobre o elemento pessoal, o sujeito ativo do laudêmio é a União Federal (proprietária do imóvel e senhoria direta) e **o sujeito passivo é o vendedor (enfiteuta ou foreiro, e não o adquirente, nos termos do art. 3º do DL nº 2.398/1987)**, embora pactos privados legítimos que modifiquem esse ônus devam ser respeitados pelos que negociam o domínio útil (E.STJ, REsp 1.399.028/CE, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/11/2016, DJe 08/02/2017). E porque o laudêmio assume contorno de obrigação *propter rem*, tanto o vendedor quanto o adquirente estão legitimados para compor lides sobre o tema. Jurisprudência desta Corte.

- Previsão na escritura de compra e venda lavrada de transferência da responsabilidade para a compradora, ora impetrante, pelo pagamento de eventuais valores exigidos a título de laudêmio.

- Afastada a ilegitimidade da compradora para figurar no polo ativo da ação objetivando discutir a cobrança de laudêmio, passo a examinar o mérito, nos termos do art. 1.103, § 3º, inc. I, do CPC.

- Cessões do domínio útil de imóveis da União Federal, mesmo se celebradas por contratos particulares não registrados, são fatos geradores do laudêmio em decorrência da delimitação material do fato gerador previsto no art. 3º, *caput*, do DL nº 2.398/1987 (com alterações pela nº Lei 13.240/2015 e, depois, pela MP nº 759/2016, convertida na Lei nº 13.465/2017), **mesmo porque a desoneração poderia dar ensejo a negócios feitos às margens de registros públicos tão somente para evitar essa obrigação pecuniária.**

- Na Tese firmada no Tema 244, julgando o REsp nº 1.133.696/PE, em 13/12/2010, o E.STJ firmou entendimento sobre a sequência normativa sobre decadência e prescrição relativa às receitas patrimoniais não tributárias da União Federal (também aplicável ao laudêmio), atualmente consolidada no art. 47 da Lei nº 9.636/1998. O termo inicial do prazo decadencial para lançamento do laudêmio é o dia em que a União Federal toma conhecimento dessas transferências, ainda que mediante apresentação de documentação do Cartório de Registro quando o interessado pleiteia que a SPU faça a transferência do domínio útil de bem aforado para seu nome (art. 47, §1º, da Lei nº 9.636/1998).

Precedentes deste E.TRF.

- Ainda que o art. 47, I, da Lei nº 9.636/1998 tenha estabelecido duas regras para exercício das prerrogativas estatais (prazo decadencial para o lançamento e prazo prescricional para cobrança dessas receitas patrimoniais da União Federal), a parte final do § 1º desse mesmo preceito legal prevê a inexigibilidade como terceira regra que limita a imposição dessas receitas estatais “a cinco anos a cobrança de créditos relativos a período anterior ao conhecimento”. A inexigibilidade prevista na parte final do § 1º do art. 47, § 1º, da Lei nº 9.636/1998 é aplicável a todas as taxas tratadas nessa lei, porque o legislador não diferenciou receitas patrimoniais periódicas (como foro e taxa de ocupação) das esporádicas (como o laudêmio). Ademais, o art. 47 da Lei nº 9.636/1998 rege toda a matéria relativa a decadência e prescrição dessas receitas patrimoniais não tributárias da União Federal, não havendo razão jurídica para negar vigência à parte final do §1º desse mesmo preceito normativo quanto à inexigibilidade do laudêmio devido em casos de cessões particulares.

- Até mesmo a administração pública federal expressamente reconheceu que a receita esporádica do laudêmio está sujeita à inexigibilidade do art. 47, § 1º, parte final, da Lei nº 9.636/1998. Nos termos do ainda vigente art. 20, III, da Instrução Normativa SPU nº 01/2007, é inexigível o crédito não constituído originado em receita patrimonial **cujo fato gerador anteceda cinco anos ou mais da data do conhecimento das circunstâncias e fatos que caracterizam a hipótese de incidência da respectiva receita**, considerando-se como fato gerador, para o crédito de laudêmio sobre cessão, a data da transação (se estiver definida), ou à míngua de definição da data, a data do instrumento que a mencione.

- Com base em memorandos e pareceres, a SPU passou a adotar entendimento de que a regra de inexigibilidade do art. 47, §1º da Lei nº 9.636/1998 não se aplicaria ao laudêmio por ser destinada a receitas periódicas e não a receitas esporádicas. Esses memorandos e pareceres não só contrariam os expressos comandos do art. 47, §1º, parte final, da Lei nº 9.636/1998 e do art. 20, III, da Instrução Normativa SPU nº 01/2007, como também conduzem à

insegurança jurídica pela anomalia da imprescritibilidade do laudêmio em sistema normativo no qual a regra geral é o perecimento de prerrogativas do Estado mesmo diante de atos ilícitos graves praticados por pessoas físicas ou jurídicas (tais como infrações criminais ou administrativas, mesmo quando relacionados à matéria de arrecadação). A interpretação estatal dada por tais memorandos e pareceres fragmenta a redação do §1º do art. 47 da Lei nº 9.636/1998, acolhendo a primeira parte que interessa à administração pública (quanto ao termo inicial da decadência) mas recusando a parte final porque contraria sua pretensão de arrecadação (limitação da exigibilidade a cinco anos).

- Ainda que seja possível cogitar em imprescritibilidade (exceção no sistema jurídico brasileiro), suas hipóteses devem ser estabelecidas expressamente em atos legislativos, não podendo ser impostas por memorandos ou pareceres que contrariam comandos normativos positivados. E mesmo na remota possibilidade de se admitir que há espaço jurídico para dar validade a esses memorandos e pareceres, haveria de se discutir se foi levada a efeito o reconhecimento da invalidade da interpretação até então empregada pela administração pública (o que implicaria na obrigatória anulação dos atos administrativos anteriormente realizados, observados os termos da Súmula 473 do E.STF), ou se foi implementada mudança de interpretação (cujos efeitos não podem ser retroativos às inexigibilidades até então consumadas, nos moldes do art. 2º, XIII, da Lei nº 9.784/1999).

- No caso dos autos, tendo tido ciência da transferência em 2014, a SPU não pode, em 2017, exigir qualquer parcela sobre laudêmio devido em 2005 e dos cálculos que fez para a CAT em 2014, em ambos os casos pela inexigibilidade em relação ao quinquênio anterior ao momento em que tomou conhecimento da transação (art. 47, §1º, da Lei nº 9.636/1998).

- Está acostado aos autos DARF indicando exigência de laudêmio atinente ao período de apuração em 09/08/2005, com vencimento em 31/08/2017.

- Pelo provimento da apelação e concessão da ordem.

A União, em seu Recurso Especial, questionou:

Entretanto, os impetrantes foram os adquirentes do imóvel (e não os cedentes), não cabendo a eles a obrigação do pagamento do laudêmio, *ex vi* o disposto no art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87, que tem a seguinte redação:

“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 5% do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias. ”

Contrarrazões às fls. 375-392, e-STJ.

Defende Camile Nigro Ribeiro Cappoia:

Ora, a Agravante é proprietária do imóvel!

Os débitos ilegalmente lançados atingem diretamente a fruição

Superior Tribunal de Justiça

deste, impedindo-a de exercer plenamente o direito constitucional de propriedade.

Se isso não dá legitimidade para procurar a guarda jurisdicional, o que então?

Ainda, não se pode negar que o laudêmio ostenta natureza jurídica de obrigação *propter rem*. Significa que a obrigação acompanha a coisa (*ambulat cum domino*), vinculando o respectivo dono, independentemente de convenção das partes ou prévia ciência acerca da existência da dívida. Desse modo, **operada a transmissão do domínio, os débitos porventura existentes, uma vez que atrelados ao bem, o acompanharão.**

Com essa decisão, a Agravante sequer pode dispor do bem! E nem pode discutir em juízo assunto sobre seu próprio imóvel!

Esse posicionamento precisa ser urgentemente revisto.

Motivo pelo qual, requer seja a decisão monocromática levada à apreciação e revisão para considerar a parte legítima para discutir débitos de seu próprio imóvel, sendo os autos submetidos ao juízo de origem para apreciação do mérito.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.969.799 - SP (2021/0337185-2)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : CAMILE NIGRO RIBEIRO CAPPOIA
ADVOGADOS : CARLA SUELI DOS SANTOS - SP132545
CELIO LUÍS GALVÃO NAVARRO - SP358683
AGRAVADO : UNIÃO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. MANDADO DE SEGURANÇA. LAUDÊMIO. ILEGITIMIDADE DA PARTE.

1. Trata-se de Agravo Interno contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial para reestabelecer a Sentença.
2. Não havendo comunicação à SPU acerca da transferência de domínio útil e/ou de direitos sobre benfeitorias, bem como da cessão de direitos a eles referentes, permanece como responsável pela quitação da taxa de ocupação aquele que consta originariamente dos registros, no caso, a alienante, e não o adquirente. Precedentes: REsp 1.487.940/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 5.12.2014; AgRg no REsp 1.431.236/SC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 2.4.2014; REsp 1.201.256/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 22.2.2011.
3. A existência de acordo firmado entre as partes, atribuindo responsabilidade ao adquirente pelo pagamento do laudêmio, não tem o condão de conferir legitimidade ativa ao adquirente para discutir em juízo o valor do crédito cobrado pela União em nome do alienante do domínio útil do imóvel.
4. Sendo ilegítima a parte e, ainda, estando a causa sendo discutida em outro processo, ficam as demais questões prejudicadas.
5. Agravo Interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 28 de março de 2022.

Assim decidi:

Não havendo comunicação à SPU acerca da transferência de domínio útil e/ou de direitos sobre benfeitorias, bem como da cessão de direitos a eles referentes, permanece como responsável pela quitação da taxa de ocupação aquele que consta originariamente dos registros, no caso, a alienante, e não o adquirente. Precedentes: REsp 1.487.940/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 5.12.2014; AgRg no REsp 1.431.236/SC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 2.4.2014; REsp 1.201.256/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 22.2.2011).

A existência de acordo firmado entre as partes, atribuindo responsabilidade ao adquirente pelo pagamento do laudêmio, não tem o condão de conferir legitimidade ativa ao adquirente para discutir em juízo o valor do crédito cobrado pela União em nome do alienante do domínio útil do imóvel.

Veja-se:

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. (REsp 1.781.946/SE, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 9.9.2020).

Sendo ilegítima a parte e, ainda, estando a causa sendo discutida em outro processo, ficam as demais questões prejudicadas.

Diante do exposto, dou provimento ao Recurso Especial para reestabelecer a Sentença.

Não me reconsiderarei. Submeto o presente voto ao crivo do colegiado.

Diante do exposto, **nego Provimento ao Agravo Interno.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

**AgInt no REsp 1.969.799 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0337185-2

Número de Origem:

5027586-42.2017.4.03.6100 50275864220174036100

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO

RECORRIDO : CAMILE NIGRO RIBEIRO CAPPOIA

ADVOGADOS : CARLA SUELI DOS SANTOS - SP132545

CELIO LUÍS GALVÃO NAVARRO - SP358683

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO -
DOMÍNIO PÚBLICO - BENS PÚBLICOS - FORO / LAUDÊMIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAMILE NIGRO RIBEIRO CAPPOIA

ADVOGADOS : CARLA SUELI DOS SANTOS - SP132545

CELIO LUÍS GALVÃO NAVARRO - SP358683

AGRAVADO : UNIÃO

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 26 de abril de 2022