

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

RECURSO ESPECIAL Nº 1.399.028 - CE (2011/0236137-6)

RECORRENTE : L BELCHIOR CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANDREI BARBOSA DE AGUIAR E OUTRO(S) - CE019250
RECORRIDO : HERALDO FALCÃO FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ GONZAGA MOURA DE SOUSA E OUTRO(S) - CE008256

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Heraldo Falcão Ferreira e sua esposa Maria Lucy Landim Tavares ajuizaram ação de obrigação de fazer para outorga de escritura definitiva com pedido de indenização em face de L Belchior Construções Ltda., uma vez que, apesar de ter cumprido todas as condições estabelecidas do contrato de promessa de compra e venda, a construtora se nega a realizar sua obrigação de lavrar a escritura definitiva em favor do promitente comprador ou de quem eles indicasse.

O magistrado de piso julgou procedente o pedido para determinar que o Cartório de Registro de Imóveis da Zona da Comarca de Fortaleza/CE averbasse na matrícula do imóvel a impenhorabilidade do terreno, bem como ordenar à construtora que entregue aos promoventes toda a documentação necessária para a lavratura da escritura pública e transferência definitiva do imóvel, sob pena de multa diária (de R\$ 5.000,00), condenando a ré, ainda, a pagar, a título de danos morais, a importância de R\$ 20.000,00.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça local deu parcial provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. PRELIMINARES DE CARÊNCIA DE AÇÃO E ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. TERRENO DE MARINHA. RECOLHIMENTO DO LAUDÊMIO QUE CABE À CONSTRUTORA ALIENANTE E NÃO AOS PROMITENTES COMPRADORES. REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Deve ser rejeitada a preliminar de carência de ação suscitada pela recorrente, uma vez que a prova dos autos demonstra que, apesar da procuração trazida pela autora de fato não lhe conceder poderes para ingressar com ação judicial em nome de seu cônjuge, este requereu a juntada de procuração outorgada por ele próprio aos causídicos que já cuidavam dos interesses de sua esposa desde o ajuizamento da ação. Dessa maneira, quanto à representação, não há qualquer irregularidade apta a gerar a extinção do feito sem julgamento de mérito.

2. Merece ser igualmente afastada a preliminar de ilegitimidade ativa

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

suscitada pela construtora apelante, pois estando os apelados na posse e propriedade do bem, são legitimados a ingressar em juízo para discutir a respeito da outorga da escritura definitiva.

3. Quanto ao mérito, a matéria controvertida cinge-se à aferição de a quem compete o recolhimento do laudêmio quando da transferência do imóvel, e se a recusa da construtora a praticar tal ato seria apta a ensejar a sua condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais.

4. Com efeito, dispõe o artigo 686 do Código Civil de 1916 que, sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio. Assim sendo, incumbe à Construtora apelante o pagamento do laudêmio incidente sobre o bem.

5. No respeitante aos danos morais, tem-se que, diferentemente do asseverado pela magistrada sentenciante, o contexto fático do caso vertente não recomenda a condenação da apelante ao pagamento de indenização de ordem moral.

6. É que, na espécie, havia dúvida razoável por parte da Construtora apelante quanto a quem cabia o recolhimento do laudêmio. Isto se vê da análise detalhada dos autos, quando em determinado momento a recorrente afirmou que iria suportar o pagamento do laudêmio, e posteriormente, passou tal responsabilidade para os apelados.

7. Portanto, não configurado o ilícito perpetrado pela apelante, tampouco os efetivos danos sofridos pelos autores/recorridos, é de ser reformada a sentença neste ponto.

8. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Irresignada, a construtora interpõe recurso especial com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, por ofensa aos arts. 3º, 6º, 283 e 284 do Código de Processo Civil; aos arts. 393 e 403, do Código Civil e à Lei n. 9.636/98.

Aduz que há vício de representação de Heraldo Falcão Ferreira, sendo que "o Desembargador Relator não analisou a fundamentação do vício de representação argüido pela Recorrente como deveria, exarando na decisão, ilações abstratas que não se prestam suficientes para elucidar a questão" (fl. 213).

Sustenta que há ilegitimidade para figurar no polo ativo, bem como falta de interesse de agir dos autores, uma vez que, com a celebração de contrato de cessão de direitos, apenas o cessionário seria apto a receber a escritura definitiva do imóvel.

Afirma que, na espécie, há força maior a impedir sua responsabilização pela impossibilidade de transferência da escritura (quebra contratual), haja vista que muito após a compra e unificação dos terrenos e da averbação da construção do Condomínio Edifício Ávila, é que passou a constar da matrícula do imóvel a sua constituição como terreno acrescido ou de marinha, sendo que a demora na liberação da documentação foi "...resultante de burocracia despendida pelo SPU, representado, pela sua Gerência Regional, que não localizou em tempo hábil o registro do imóvel, tampouco se dispondo a

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

fornecer o cálculo, do laudêmio a ser pago. Aliás, referida repartição sequer autorizou o pagamento do tributo, tendo em vista o problema nos registros internos" (fl. 218). Dessarte, não há falar em multa diária pelo descumprimento da obrigação de fazer imposta, sob pena de enriquecimento sem causa.

Defende que a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio é do adquirente do imóvel e não do alienante, uma vez que, nos termos da norma, o valor deverá ser pago pelo interessado, isto é, caberá às partes o ajuste entre si do referido ônus - se ao transmitente ou ao adquirente. Há previsão expressa deste encargo ao recorrido, mostrando-se indevida a obrigação de fazer imposta à recorrente em outorgar a escritura pública definitiva.

Alega que não há dano material ou moral a ser indenizado, notadamente pela ausência de nexos causal, inexistência de ato ilícito e por não se constatar conduta culposa ou dolosa da recorrente.

Contrarrazões às fls. 249-256.

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem (fls. 267-268), ascendendo a esta Corte pelo provimento do agravo (fls. 332-333).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

RECURSO ESPECIAL Nº 1.399.028 - CE (2011/0236137-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : L BELCHIOR CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANDREI BARBOSA DE AGUIAR E OUTRO(S) - CE019250
RECORRIDO : HERALDO FALCÃO FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ GONZAGA MOURA DE SOUSA E OUTRO(S) - CE008256

EMENTA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A principal controvérsia dos autos é quanto a definição sobre o ônus pelo recolhimento de laudêmio em transferência de imóvel com referido encargo, se do comprador ou vendedor.

O acórdão recorrido assentou que:

Convém, inicialmente, delinear a situação fática sobre a qual se desenvolve o presente litígio.

Os apelados, Heraldo Falcão Ferreira e Maria Lucy Ferreira, adquiriram da Construtora L. Belchior Ltda., em data de 05 de julho do ano de 2004, mediante Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, o imóvel constante do apartamento n' 103 do Edifício Ávila, situado nesta capital à Av. Rogaciano Leite, N° 1060, Bairro Luciano Cavalcante, pelo valor de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), a ser pago mediante um sinal. de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) dividido em dois cheques, e o restante de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais) através do serviço de pintura geral do referido Condomínio Avila.

Cumprido integralmente o pagamento por parte dos promitentes compradores, estes realizaram, em 29 de agosto de 2006, Instrumento de Cessão de Direitos sobre o Contrato de Promessa de Compra e Venda supracitado, conforme documento acostado às fls. 27/28, onde os recorridos cederam todos os seus direitos de adquirentes do imóvel para o Sr. Gleudson Rosa de Oliveira e sua esposa, Taciana Silva Figueiredo Rosa, pelo preço certo de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sendo pago imediatamente o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente ao sinal, e o valor restante somente no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda em favor dos cessionários.

Assim, alegando o cumprimento do Contrato de Promessa de Compra e Venda, requereram os cedentes/recorridos junto à Construtora apelante que fossem apresentados os documentos necessários e obrigatórios para a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda em favor dos cessionários, para que enfim pudessem receber o montante que lhes era devido.

A Construtora apelante, por sua vez, argumentou, em suma, que ocorreu, no caso, evento de força maior que impediu a lavratura da escritura definitiva,

afirmando que, no momento da compra do mencionado imóvel, não tinha conhecimento de que o mesmo se tratava de terreno de marinha, razão pela qual não teria feito o recolhimento do laudêmio devido. Todavia, disse ter tentado junto à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, a regularização de toda a documentação, mas que este órgão estava a dificultar a concessão das respectivas guias para pagamento, dando como justificativa que o imóvel em questão ainda estava registrado em nome do proprietário anterior, do qual ainda iria ser cobrado o laudêmio.

Argumentando ser de responsabilidade dos apelados o pagamento do respectivo laudêmio, face à existência de cláusula que prevê que correrá por contra dos compradores o pagamento de tal encargo, pugnou pela reforma da sentença que julgou procedente o pedido inicial, e ainda a condenou ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000 (vinte mil reais).

Desse modo, deflui do aduzido que a matéria controvertida que fora devolvida a reexame cinge-se à aferição de a quem compete o recolhimento do laudêmio quando da transferência do imóvel, e se a recusa da construtora a praticar tal ato seria apta a ensejar a sua condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Alinhadas essas premissas e delimitada a matéria controvertida, do cotejo dos autos infere-se que, na época da aquisição do imóvel em questão pela construtora apelante, o mesmo ainda não era tido como de marinha. Dessume-se ainda que nem no momento em que os autores realizaram contrato de promessa de compra e venda, não constava no registro tal informação, tendo este passado a ostentar tal condição a partir do ano de 2005, aproximadamente um ano após a compra pelos apelados.

A respeito do instituto da enfiteuse, também conhecida como emprazamento ou aforamento, é cediço que este é constituído por contrato ou por disposição de última vontade, concedendo ao enfiteuta a posse direta, uso e gozo do bem de propriedade do senhorio, mediante pagamento de uma pensão ou foro.

Referido instituto não encontrou previsão no Código Civil de 2002, haja vista que em seu art. 2038, por sua vez, proibiu a constituição de novas enfiteuses, subordinando as já existentes aos ditames do Código Civil de 1916 e das leis posteriores. Todavia, embora vedado no âmbito do novo Código Civil, tal instituto permanece em nosso ordenamento para aplicação em sede de direito administrativo.

Esta peculiaridade foi introduzida pela CF/88, no Ato das disposições Constitucionais Transitórias, art. 49, parágrafo § 3º que determinou: "A Enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima."

O antigo Código Civil exigia a celebração da escritura pública para a válida constituição contratual do aforamento ou enfiteuse, devendo ser transcrita no Registro Imobiliário para que gerasse direito real.

Desta feita, a existência desse direito real deverá estar provada concretamente para que surjam seus efeitos jurídicos sobre a propriedade e garanta a segurança dos negócios imobiliários efetivados. Em outras palavras, as informações lançadas pelos oficiais cartorários devem corresponder aos fatos, porquanto uma vez inseridas, além de ensejar conhecimento a terceiros (princípio da publicidade), geram presunção juris tantum da veracidade de seus

lançamentos por ser ato revestido de fé- pública.

Na hipótese tida no presente caderno processual, a alteração da natureza jurídica de ocupação do imóvel, o qual passou a ser qualificado como terreno de marinha, em virtude da demarcação da área onde situado o terreno, se deu de forma legal., tendo em vista que não há direito a situação jurídica, não estando tal alteração a ser discutida nos autos. O que ora se discute, é que a partir do enquadramento do imóvel como terreno de marinha, passou a ser obrigatório o recolhimento do laudêmio e a quem incumbiria tal obrigação.

A MM. Juíza singular, a esse respeito, entendeu ser obrigação da promitente vendedora a outorga da escritura definitiva do imóvel, uma vez considerado que os adquirentes cumpriram sua parte no contrato, cabendo a construtora ré entregar aos promoventes toda a documentação necessária para a lavratura da escritura pública e transferência definitiva do bem objeto da demanda.

Entendimento que reputo incensurável.

A meu sentir, em que pese a existência de cláusula contratual expressa no sentido de que os promitentes compradores, ora apelados, serão responsáveis pelo recolhimento do foro e do laudêmio que porventura vierem a incidir sobre o imóvel, tenho que esta não pode ser aplicada ao caso concreto.

Explico.

Na situação ocorrida na vertente lide, tenho que o fato de não constar no registro do imóvel, à época da aquisição pelos apelados, que o mesmo se tratava um terreno de marinha, foi decisivo para a realização do mencionado contrato de promessa de compra e venda. Tal situação, repita-se, foi essencial para a compra do imóvel por parte dos recorridos, que, em nenhum momento, tinham como prever que tivessem de suportar o recolhimento de tal encargo quando quisessem ver outorgada a escritura do imóvel.

Tanto é verdade que, no dia 29 de agosto de 2006 - data em que a Construtora apelante já tinha conhecimento de que o terreno era de marinha - a mesma anuiu com o instrumento de Cessão de Direitos realizado entre os recorridos e o Sr. Gleudson Rosa de Oliveira, onde restou expressamente ratificado o seguinte (fl. 27):

"Cláusula segunda: Por este instrumento e na melhor forma de direito (o)s CEDENTE(S) cede ao CESSIONARIO(S) como de fato cedido tem, todos os direitos decorrentes da promessa de Compra e Venda de que trata a CLÁUSULA PRIMEIRA precedente.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel objeto deste instrumento de cessão de Direitos trata-se de imóvel integralmente quitado, não existindo débito de qualquer natureza até a presente data, para a outorga da escritura de compra e venda, que será outorgada ao(s) CESSIONÁRIO(S) ou que este expressamente autorizar. Correrão por conta do(s) CESSIONARIO(S), as despesas de escritura, registro, imposto de transmissão, certidão narrativa e outras necessárias a regularização do imóvel em seu nome." (destaquei)

Tal circunstância, frise-se, teve caráter crucial e determinante para a realização do mencionado instrumento de Cessão de Direitos. E isto é de tal maneira verídico, que após não obter a outorga da escritura do imóvel, o cessionário optou por rescindir o contrato, retornando as partes ao status quo ante.

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Vale ressaltar que a alegação da apelante de não ter anuído com o aditivo realizado no mencionado contrato de cessão de direitos também merece ser desconsiderada, posto que irrelevante para o desate da lide. E que este aditivo serviu, apenas e tão somente, para estabelecer a forma de pagamento a ser utilizada pelo cessionário em relação aos cedentes, esclarecendo que o valor restante somente seria pago quando da outorga da escritura em questão, não interferindo, pois, em qualquer das cláusulas anteriormente pactuadas e anuídas pela construtora.

D'outra banda, convém trazer a colação o regramento inserto no artigo 2038 do Novo Código Civil, "in verbis":

Art. 2038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, de 10 de janeiro, de 1916, e leis posteriores.

Por sua vez, o Código Civil de 1916, em seu artigo 686, assim dispõe acerca do instituto da enfiteuse, "verbo ad verbum":

Art. 686. Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento. (destaquei)

Assim sendo, entendo que, "in hoc casu", incumbe à Construtora apelante, não obstante haver previsão contratual em sentido contrário, o pagamento do laudêmio incidente sobre o bem.

Outro aspecto relevante, que merece destaque por parte deste julgador, acerca da inaplicabilidade da cláusula inserta no contrato de promessa de compra e venda, é que a própria Construtora, em requerimento de análise de imóvel dirigido à Secretaria de Patrimônio da União, o qual repousa às fls. 78/80, se dispôs a pagar o laudêmio incidente sobre a venda de cada unidade autônoma, "mesmo que absorvendo gravosos prejuízos".

Escorreita, portanto, a decisão proferida em 1º Grau, no ponto em que obrigou a construtora apelante a fornecer todos os documentos necessários à outorga da escritura definitiva, cabendo-lhe, inclusive, suportar o pagamento do laudêmio respectivo.

No respeitante aos danos morais, tenho que, diferentemente do asseverado pela magistrada sentenciante, o contexto fático do caso vertente não recomenda a condenação da apelante ao pagamento de indenização de ordem moral.

Com efeito, deve-se ponderar que, na espécie, havia dúvida razoável por parte da Construtora apelante quanto a quem cabia o recolhimento do laudêmio. Isto se vê da análise deste caderno processual, quando em determinado momento a recorrente afirmou que iria suportar o pagamento do laudêmio, e posteriormente, passou tal responsabilidade para os apelados.

Ademais, o dano moral indenizável é aquele que alcança valores prevalentemente ideais, embora simultaneamente possam estar acompanhados de danos materiais, quando se acumulam.

Danos morais, segundo a definição do insigne mestre Wilson Mello da Silva, autor de um dos melhores trabalhos sobre o assunto na literatura jurídica brasileira, assim se conceituam:

"O patrimônio moral decorre dos bens da alma e os danos que dele se originam seriam, singelamente, danos da alma, para usar da expressão do evangelista São Mateus, lembrada por Fischer e reproduzida por Aguiar

Dias".

Por danos morais, compreendem-se as ofensas aos direitos da personalidade, da pessoa sobre ela mesma e, por isso mesmo, insuscetíveis de serem avaliados em termos monetários.

No caso em exame não há prova de quais seriam os danos morais experimentados pelos autores. Aborrecimentos e contrariedades - que aqui certamente houve - não constituem danos morais indenizáveis para efeitos legais.

E, sem a comprovação do dano, torna-se inadmissível a pretensão indenizatória.

Nesse sentido:

[...]

Portanto, não configurado o ilícito perpetrado pela apelante, tampouco os efetivos danos sofridos pelos autores/ recorridos, é de ser reformada a sentença neste ponto.

Assim, deve ser afastada a condenação por danos morais imposta em 1º Grau, merecendo ser parcialmente provido o recurso interposto por L. Betchior Construções Ltda.

3. De plano, afasto as preliminares suscitadas pela recorrente.

3.1. Inicialmente, aventa a existência de vício de representação do recorrido Heraldo. No ponto, o Tribunal *a quo* assentou que "apesar da procuração trazida pela autora de fato não lhe conceder poderes para ingressar com ação judicial em nome de seu cônjuge, este tipo de defeito pode ser sanado a qualquer tempo, inclusive nesta instância 'ad quem'. Todavia, tal não se mostrará necessário na hipótese tida nestes autos. **É que, conforme se verifica à fl. 91, o Sr. Heraldo Falcão Ferreira requereu a juntada de procuração outorgada por ele próprio aos causídicos que já cuidavam dos interesses de sua esposa desde o ajuizamento da ação.** Dessa maneira, quanto à representação, não visualizo qualquer irregularidade apta a gerar a extinção do feito sem julgamento de mérito" (fl. 195).

Dessarte, verifica-se que o recorrente não impugna referido fundamento, incidindo a Súm 283 do STJ.

3.2. Ventila, ainda, a ilegitimidade ativa e a ausência de interesse de agir dos autores, haja vista a existência de contrato de cessão de direitos, pois apenas o cessionário teria pretensão para o recebimento da escritura definitiva do imóvel.

Ocorre que, nos termos do acórdão recorrido, "consoante se infere da análise detalhada dos fólios, **o contrato de cessão de crédito a que se refere a construtora apelante foi desfeito pelos cessionários, uma vez que não obtida por estes a escritura definitiva do imóvel, estando os apelados novamente na posse e propriedade do bem, o que os legitima a ingressar em juízo para discutir a respeito da outorga da escritura definitiva**" (fl. 195).

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Portanto, a irresignação não tem razão de ser, uma vez que sequer existe a aventada cessão de direitos que eventualmente pudesse afastar a legitimidade e interesse de agir dos recorridos.

Apesar de arguir que o contrato de cessão de direitos jamais teria sido desfeito, estando apenas pendente de termo suspensivo, fato é que entender de forma diversa demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas do contrato, o que encontra óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ.

4. No mérito, sustenta o recorrente que a demora para liberação da documentação adveio da "...burocracia despendida pelo SPU, representado, pela sua Gerência Regional, que não localizou em tempo hábil o registro do imóvel, tampouco se dispondo a fornecer o cálculo, do laudêmio a ser pago. Aliás, referida repartição sequer autorizou o pagamento do tributo, tendo em vista o problema nos registros internos" (fl. 218).

De fato, recentemente, a 2ª Turma do STJ declarou a nulidade de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre particulares, quando ausente o prévio recolhimento do laudêmio e a certidão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), haja vista que o ocupante, antes de alienar o domínio útil do bem situado em terreno de marinha, deveria obter autorização da União, por meio da SPU e do pagamento do encargo.

O julgado foi assim ementado:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL. PROPRIEDADE DA UNIÃO. TRANSFERÊNCIA ENTRE PARTICULARES. OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO DO LAUDÊMIO E OBTENÇÃO DE CERTIDÃO DA SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - SPU. ESSÊNCIA DO ATO. NATUREZA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO. INTERESSE PÚBLICO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 535, II, DO CPC.

1. O recorrente sustenta que o art. 535, II, do CPC foi violado, mas deixa de apontar, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado. Assim, é inviável o conhecimento do Recurso Especial nesse ponto, ante o óbice da Súmula 284/STF.

2. Trata a presente demanda de pedido de anulação de contrato de compra e venda de imóvel entabulado e registrado pelos requeridos no Cartório do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição de São Luis/MA sem o prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias.

3. O acórdão recorrido não vislumbrou prejuízo ao patrimônio público, porque a irregularidade formal do contrato não atingiria a essencialidade do ato de compra e venda. Ademais, o valor devido do laudêmio poderia ser cobrado posteriormente através de Ação de Execução.

4. Os bens públicos podem ser classificados como bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais. A diferença principal

entre eles reside no fato de que as duas primeiras espécies possuem destinação pública, enquanto a terceira não a possui.

5. Os terrenos pertencentes à União são bens públicos, apesar de os bens dominicais terem destinação precipuamente particular. Seguindo o escólio da ilustre professora Maria Sylvania Zanella Di Pietro, que alerta, em sua obra *Direito Administrativo*, 5ª edição, ed. Atlas, pg. 425, que "o regime dos bens dominicais é parcialmente público e parcialmente privado". Por isso, devemos ter consciência de que a sua natureza não é exclusivamente patrimonial, pois a Administração Pública não deseja apenas auferir renda, mas, também observar o interesse coletivo representado pelo domínio direto do imóvel.

6. Conforme explicitado os bens dominicais possuem especificidades com relação à propriedade privada, que é regulada exclusivamente pelo Código Civil. Dentre elas, existe o direito de transferir onerosamente o domínio útil do imóvel mediante o pagamento de laudêmio, pois se trata, como dito alhures, de uma relação de natureza híbrida. Portanto, o contrato de compra e venda desses imóveis devem revestir formalidades sem as quais desnaturam a sua natureza jurídica.

7. Não é somente o pagamento do laudêmio que diferencia essa espécie de transferência onerosa entre vivos, mas, e, principalmente, a autorização da União para a realização do negócio jurídico. Como se trata de bem público de interesse da União, ela deve acompanhar de perto, através da Secretaria de Patrimônio da União, a realização de sua transferência, pois, como dispõe a lei, pode ocorrer a vinculação do imóvel ao serviço público. Precedente: REsp 1.201.256/RJ, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 22/2/2011.

8. Os Cartórios de Registro de Imóveis têm a obrigação de não lavrar nem registrar escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União sem a certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, sob pena de responsabilidade dos seus titulares.

9. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 1590022/MA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 08/09/2016)

Ocorre que, na espécie, nem a sentença nem o acórdão apreciaram a questão atinente à impossibilidade material da transferência da escritura por eventual demora na liberação da documentação pelo SPU, que não teria localizado, em tempo hábil, o registro do imóvel, tampouco fornecendo o cálculo do laudêmio a ser pago.

A recorrente não opôs os devidos embargos de declaração, não havendo pronunciamento, por parte do Tribunal *a quo*, sobre a matéria jurídica versada, o que inviabiliza a apreciação do ponto pelo STJ, nos termos da Súm 211 do STJ, segunda a qual, é "inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Entendimento que também alcança a alegação de ausência de dano a ser indenizado, notadamente pela inexistência de nexos causal e de ato ilícito e por não se constatar conduta culposa ou dolosa da recorrente.

5. A questão que sobeja, portanto, é mesmo definir, na espécie, a quem compete a obrigação pelo pagamento do *laudêmio*.

É bem de ver, inicialmente, que, no curso da história e com as transformações sociais, tornou-se obsoleto o instituto da *enfiteuse* que, pelo antigo Código Beviláqua, era tido como direito real (art. 674), pelo qual o proprietário confiava o domínio útil de seu imóvel ao *enfiteuta* (*foreiro*) em contrapartida de uma pensão (*foro* ou *cânon*) anual, sendo perpétuo e em pelo qual seu objeto se limitava às "terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação".

O *senhorio direto* (proprietário) tinha, ainda, o direito de preferência na aquisição do imóvel que, em não sendo exercido, caso houvesse a alienação onerosa do domínio útil, lhe conferiria o direito a uma indenização denominada *laudêmio* de 2,5% do valor da venda (CC/16, art. 686).

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 ficou obstada a constituição de novas *enfiteuses*, mantidas as já existentes, apesar de ter-lhes esvaziado o interesse econômico, uma vez que reduziu as situações em que o *foreiro* se vê obrigado a pagar o *laudêmio* (CC/2002, art. 2.038, § 1º).

No entanto, remanesce o instituto no que toca aos terrenos de *marinha* e *acrescidos*, nos termos do § 2º do art. 2.038 do CC, segundo a qual "a *enfiteuse* dos terrenos de *marinha* e *acrescidos* regula-se por lei especial".

Nesse passo, como se sabe, os terrenos de *marinha* são bens públicos dominiais pertencentes "ao domínio direto da União, pois dizem respeito à segurança nacional.

A União também pode constituir *enfiteuses* sobre outros terrenos, cabendo o procedimento administrativo ao Serviço de Patrimônio da União (SPU). O § 2º do art. 64 do Decreto-lei nº 9.760/46 dispõe: "*o aforamento se dará quando coexistirem a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e manter-se o vínculo da propriedade pública*". A finalidade, portanto, não se afasta da origem histórica do instituto. As disposições sobre o aforamento estão nos arts. 99 a 124 desse diploma legal. A interpretação dessas normas, embora a base seja toda de direito privado, cabe aos princípios de direito administrativo, em que a matéria deve ser aprofundada (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2003, p. 390).

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Com efeito, conforme já reconhecido pelo STJ, "os terrenos de marinha são bens públicos que se destinam historicamente à defesa territorial e atualmente à proteção do meio ambiente costeiro, permitindo-se a ocupação por particulares, mediante o pagamento de taxa de ocupação e de laudêmio quando da transferência, em relação eminentemente pública, regida pelas regras do direito administrativo" (REsp 1201256/RJ, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 07/12/2010, DJe 22/02/2011).

Deveras, as áreas de marinha poderão ser ocupadas por particulares, por intermédio da celebração do contrato de aforamento, instrumento pelo qual a União concede ao particular o direito de utilizar determinada área de sua propriedade, mediante contraprestação pecuniária (foro).

6. Nessa ordem de ideias, diversas são as contendas envolvendo a enfiteuse nos terrenos de marinha, tendo o STJ sedimentado alguns posicionamentos sobre a matéria:

i) julgado submetido ao rito dos repetitivos, definiu a tese de que: "A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp 1.104.363/PE, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe 2/9/10, firmou entendimento no sentido de que **a transferência de domínio útil de imóvel para integralização de capital social de empresa é ato oneroso, de modo que é devida a cobrança de laudêmio**, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87" (REsp 1165276/PE, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Seção, julgado em 12/12/2012, DJe 14/02/2013);

ii) ainda no âmbito do art. 543-C do CPC/1973, definiu-se que, no caso das **taxas de ocupação dos terrenos de marinha, é desnecessária a instauração de procedimento administrativo prévio** com a participação do ocupante do terreno de marinha (REsp 1150579/SC, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/08/2011, DJe 17/08/2011);

iii) a Corte Especial definiu o entendimento de que **a transferência onerosa de direitos sobre benfeitorias construídas em imóvel localizado em terreno de marinha também acarreta a obrigação de pagar laudêmio**, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987. (AgRg nos EREsp 1272184/SC, Rel. Ministro Castro Meira, Corte Especial, julgado em 01/02/2013, DJe 18/02/2013);

iv) os Cartórios de Registro de Imóveis têm a obrigação de **não lavrar nem registrar escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União sem a certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU**, sob pena de responsabilidade dos seus titulares (REsp 1590022/MA, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma,

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

julgado em 09/08/2016, DJe 08/09/2016);

v) o fato gerador da obrigação de pagar o laudêmio só surge no momento do registro do imóvel em cartório, conforme expressa disposição do art. 1.227 do CC/2002, e não no momento da celebração do contrato de compra e venda e nem na sua quitação (REsp 911.345/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 17/03/2009, DJe 14/04/2009);

vi) a responsabilidade de pagamento da taxa de ocupação nasce com a inscrição do terreno de marinha na Secretaria do Patrimônio da União (SPU), responsável por seu registro, sendo que a inscrição do terreno pela Administração Pública é o ato em que se define quem efetivamente aproveita o imóvel, e que se tornará obrigado ao pagamento da taxa de ocupação (REsp 1201256/RJ, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 07/12/2010, DJe 22/02/2011).

vii) diante do princípio da legalidade e da indisponibilidade dos bens ou faculdades inerentes à titularidade do domínio público, muito embora as benfeitorias tenham sido comprovadamente construídas após a celebração do acordo de compra e venda, estas não podem ser excluídas da base de cálculo do laudêmio, sobretudo se ainda não ocorreu o registro do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis (REsp 1257565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/08/2011, DJe 30/08/2011).

Nessa esteira, mais recentemente, esta Quarta Turma, no julgamento do REsp 888.666/SE (DJe 01/02/2016), de Rel. do il. Min. Raul Araújo, definiu que, apesar de se tratar de imóvel situado em terreno de marinha, com relação jurídica de direito público, é possível que os particulares, na relação de direito privado, ajustem contratualmente entre si a transferência do encargo de cumprir a referida obrigação legal.

O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO DE MARINHA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À UNIÃO (DECRETO 95.760/88; DECRETO-LEI 2.398/87; CC/1916, ART. 82). CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO PARA O PROMITENTE-COMPRADOR. VALIDADE. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O fato de, na relação jurídica de direito público, a lei impor o pagamento do laudêmio a determinada parte envolvida na relação contratual de alienação onerosa de imóvel situado em terreno de marinha, para validade do negócio perante a União, não impede que os particulares, entre si, na relação de direito privado, ajustem contratualmente a transferência do encargo de cumprir a referida obrigação legal.

2. Esse ajuste, saliente-se, obriga apenas as partes contratantes, não é

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

oponível à União, naquela relação jurídica diversa, de cunho legal.

3. Recurso especial desprovido.

(REsp 888.666/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 01/02/2016)

7. Destarte, penso que, em havendo transferência do aforamento (venda, doação, permuta, sucessão universal, dentre outras formas), a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil, o enfiteuta, e não do adquirente.

Isto porque é em razão da relação jurídica existente entre o enfiteuta e a Administração Pública que decorre o direito do foreiro, por gozar da propriedade, sendo o pagamento do laudêmio uma compensação ao senhorio direto (União) por este não exercer sua preleção, com o retorno do domínio útil às suas mãos.

A inscrição do terreno pela Administração Pública é o ato em que se define quem efetivamente aproveita o imóvel, e que se tornará obrigado ao pagamento, seja do laudêmio, seja da taxa de ocupação.

Deveras, o fato gerador do laudêmio é a transferência, a título oneroso, do domínio útil do terrenos de marinha ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas, devida à União Federal em contraprestação ao não exercício de sua preferência.

O laudêmio, nessa situação, "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 1257565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/08/2011, DJe 30/08/2011).

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

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:

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

- a) **ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;**
 - b) estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União, 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 n. 95.760/1998, que regulamenta justamente o art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987 supramencionado, dispõe 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.

Por sua vez, o Código Civil de 1916, em seu artigo 686, assim dispunha acerca do instituto da enfiteuse:

Art. 686. **Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento. (destaquei)**

Deveras, referida exação deve ser cobrada dos "proprietários", isto é, daquele que detenha os poderes inerentes à propriedade.

É também o que adverte a doutrina:

Responsabilidade do foreiro pelos impostos e ônus reais.
Competirá ao efiteuta pagar os impostos e ônus reais (usufruto, servidão predial) que gravarem o imóvel aforado, uma vez que é ele quem goza do bem, retirando todas as suas utilidades [...]
(DINIZ, Maria Helena. *Comentários ao código civil: parte especial.*, v. 22; coord. Antônio Junqueira de Azevedo, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 295)

Trata-se de raciocínio idêntico ao utilizado no STJ para definir o responsável pela taxa de ocupação nos terrenos de marinha, isto é, aquele que estiver inscrito no registro do SPU como ocupante do domínio útil e/ou direitos sobre benfeitorias:

À guisa de exemplo:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TRANSFERÊNCIA DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO À SPU.

RESPONSABILIDADE DO TITULAR ORIGINÁRIO PELO PAGAMENTO DA TAXA ANUAL DE OCUPAÇÃO.

1. Restringe-se a controvérsia à questão da responsabilidade pelo pagamento da taxa de ocupação, na ausência de comunicação à SPU acerca da transferência de domínio útil que é atribuída ao titular que originariamente conste dos registros.

2. Assim, 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 (STJ, REsp 1.487.940/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 05/12/2014; STJ, AgRg no REsp 1.431.236/SC, Rel.

Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 02/04/2014; STJ, REsp 1.201.256/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 22/02/2011.).

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1559380/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016)

8. Apesar disso, como dito e já definido por esta Quarta Turma, nada impede que, no âmbito da relação privada (contrato de compra e venda do imóvel), os contratantes venham a estipular de quem será esse ônus - do transmitente ou do adquirente -, exatamente como ocorre com o IPTU.

Na hipótese, verifica-se uma peculiaridade relevante. É que, apesar de existir previsão expressa do encargo ao recorrido (promitente comprador), segundo o Tribunal *a quo*, a conduta do vendedor, somada a expectativa inicial do consumidor, foram aptas a modificar o ônus de recolhimento do laudêmio pela construtora.

Tomo a liberdade de uma vez mais repetir o que assentou o acórdão recorrido:

A meu sentir, **em que pese a existência de cláusula contratual expressa** no sentido de que os promitentes compradores, ora apelados, serão responsáveis pelo recolhimento do foro e do laudêmio que porventura vierem a incidir sobre o imóvel, **tenho que esta não pode ser aplicada ao caso concreto.**

Explico.

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Na situação ocorrida na vertente lide, tenho que o fato de não constar no registro do imóvel, à época da aquisição pelos apelados, que o mesmo se tratava um terreno de marinha, foi decisivo para a realização do mencionado contrato de promessa de compra e venda. Tal situação, repita-se, foi essencial para a compra do imóvel por parte dos recorridos, que, em nenhum momento, tinham como prever que tivessem de suportar o recolhimento de tal encargo quando quisessem ver outorgada a escritura do imóvel.

Tanto é verdade que, no dia 29 de agosto de 2006 - data em que a Construtora apelante já tinha conhecimento de que o terreno era de marinha - a mesma anuiu com o instrumento de Cessão de Direitos realizado entre os recorridos e o Sr. Gleudson Rosa de Oliveira, onde restou expressamente ratificado o seguinte (fl. 27)...

Importante realçar, mais uma vez, não ser possível, no âmbito do presente recurso especial, a análise da impossibilidade de transferência do imóvel em razão de eventual burocracia da Secretaria do Patrimônio da União e, por conseguinte, eventual fato de terceiro a eximir a responsabilidade da recorrente.

Nessa ordem de ideias, ao contrário do disposto no acórdão recorrido, tenho que a situação em concreto não foi apta a alterar a obrigação pelo recolhimento do laudêmio.

Primeiro, porque, nas regiões costeiras, ainda é muito usual esse tipo de cobrança.

Por outro lado, como visto, havia expressa previsão contratual de responsabilidade pelo laudêmio, mesmo antes do conhecimento de que o apartamento era qualificado como terreno de marinha, o que parece afastar eventual expectativa dos aquirentes, no ponto.

Além disso, em se tratando de novidade relevante - alteração da natureza jurídica da ocupação do imóvel -, não se pode olvidar que esta acabou por atingir a expectativa e a boa-fé de ambos contratantes, construtora e adquirentes, uma vez que, na data do negócio (05/07/2004), não havia no registro do imóvel a informação de demarcação da área como terreno de marinha, o que só foi acontecer em 10/10/2005, sendo que não era possível, até então, a previsão de que teriam de suportar com o recolhimento do laudêmio para outorga da escritura do imóvel (apesar de haver previsão de cláusula no contrato).

Segundo, porque apesar da recorrente ter realmente anuído, no instrumento de Cessão de Direitos, com a declaração dos recorridos perante terceiros de que **"trata-se de imóvel integralmente quitado, não existindo débito de qualquer natureza até a presente data, para a outorga da escritura de compra e venda, que**

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

será outorgada ao(s) CESSIONÁRIO(S) ou que este expressamente autorizar", referida afirmação, apesar de não ser realidade no mundo dos fatos (em razão da falta de recolhimento do laudêmio), só poderia vir a obrigar a construtora e o cedente perante o cessionário. Este sim poderia exigir, além da outorga da escritura, a sua isenção de qualquer encargo pretérito do imóvel.

Terceiro, porque o requerimento de análise de imóvel da Construtora dirigido à Secretaria de Patrimônio da União em que ela se dispôs a pagar o laudêmio incidente sobre a venda de cada unidade autônoma, "mesmo que absorvendo gravosos prejuízos", também não pode ser tida como apta a afastar o dever do adquirente.

Deveras, referido requerimento foi feito diretamente ao órgão da União, afirmando o óbvio, que a construtora iria pagar o laudêmio porque, como visto, perante o ente estatal, trata-se de sua exclusiva responsabilidade.

Ademais, ao que parece, a irresignação ocorreu porque a recorrente iria pagar laudêmio relativo a relação jurídica anterior, isto é, das pessoas que alienaram o imóvel à Construtora.

Por fim, duas declarações dos recorridos chamam atenção:

i) na **petição inicial** adverte o Juízo de que a recorrente "*não pode providenciar a Escritura Definitiva de Compra e Venda em favor dos cessionários, em razão da promovida não ter até o presente momento apresentado os documentos necessários, inclusive a quitação junto a Secretaria do Patrimônio da União, uma vez que o prédio denominado Condomínio Edifício Ávila ao qual faz parte o apartamento objeto desta transação é encravado em terreno acrescido ou de marinha, conforme consta na averbação n° 02 da matrícula n° 69.386 do CRI da 1ª zona desta capital, em anexo*" (fl. 5), ou seja, reconhecem que um dos problemas para a emissão da escritura era justamente a falta de quitação do laudêmio; e

ii) nas **contrarrazões de apelação** afirmam que "*a Apelante de forma desesperada para fugir da sua responsabilidade alega que na Cláusula 5ª. do contrato de promessa de compra e venda, os Apelados são responsáveis pelo pagamento do laudêmio, responsabilidade que em momento algum os Apelados tentaram excluir, mais a Apelante mesmo tendo conhecimento dos procedimentos necessários, tais como, a devida regularização das transações anteriores realizadas junto ao SPU, com os pagamentos de todos os laudêmios e foros, que seja calculado o laudêmio de responsabilidade do Apelados, omitindo tais informações mais uma vez com o intuito de confundir VS. Excelências*" (fl. 173), isto é, acabam por concordar que seria da responsabilidade dos adquirentes o pagamento de referido encargo.

Superior Tribunal de Justiça

GMLFS04

Assim, reconhecida a responsabilidade dos recorridos pelo pagamento (ou reembolso) do laudêmio, não há como se exigir da recorrente a obrigação de entregar toda a documentação necessária para lavratura da escritura pública e transferência definitiva do referido imóvel.

Com efeito, o próprio § 2º do art. 3º do Dec.lei n. 2.398/87 assentua que "**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".

Anoto, apenas para registro, que a causa de pedir aqui não contempla eventual pretensão indenizatória em face da recorrente por possível negligência na emissão e/ou pagamento deste encargo perante a Secretaria de Patrimônio da União.

9. Ante o exposto, dou provimento para julgar improcedente os pedidos da pretensão inicial, invertendo-se os ônus de sucumbência.

É o voto.