Apelação Cível n° **0010395-09.2024.8.19.0001**

Autor: **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

Réu: **GIANE GONÇALVES DOS REIS E OUTROS**

Juízo de origem: 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital

Relator: **Desembargador Alexandre Teixeira de Souza**

A C Ó R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. CONTROVÉRSIA ACERCA DA BASE DE CÁLCULO DO LAUDÊMIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. EXCLUSÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A MAIOR. IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO JUDICIAL PARA REMIÇÃO DO FORO. OBSERVÂNCIA DO REGIME CONSTITUCIONAL DE PRECATÓRIOS. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Apelações cíveis interpostas pelo Município do Rio de Janeiro e pelos autores contra sentença que, em ação de repetição de indébito, declarou que a base de cálculo do laudêmio e do foro anual relativos a unidades foreiras ao Município não pode incluir o valor das construções e benfeitorias, condenando o ente municipal à restituição dos valores pagos a maior. O Município sustentou a ilegitimidade ativa dos autores e a legalidade da cobrança realizada. Os autores pleitearam o reconhecimento do direito de utilizar o crédito judicial apurado para remição do foro**.**

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há 3 questões em discussão: (i) definir se os adquirentes dos imóveis possuem legitimidade ativa para pleitear a restituição

ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA:20710 Assinado em 23/06/2026 19:45:04
Local: GAB. DES. ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
475
Carimbado Eletronicamente

de valores pagos a maior a título de laudêmio; (ii) estabelecer se a base de cálculo do laudêmio e do foro pode incluir o valor das construções e benfeitorias existentes nos imóveis foreiros; e (iii) determinar se o crédito reconhecido judicialmente pode ser utilizado para abatimento ou quitação da remição do foro em substituição ao regime constitucional de precatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Reconhece-se a legitimidade ativa dos autores porque eles comprovaram ter assumido contratualmente e suportado efetivamente o pagamento do laudêmio, sendo titulares do interesse jurídico na restituição do valor alegadamente pago em excesso.

A autonomia da vontade autoriza a transferência da responsabilidade pelo pagamento do laudêmio entre alienante e adquirente, afastando a interpretação rígida da regra do art. 686 do Código Civil de 1916.

Aplica-se o art. 2.038, § 1º, I, do Código Civil de 2002 às transmissões ocorridas após sua vigência, vedando a cobrança de laudêmio sobre o valor das construções ou plantações existentes no imóvel aforado.

A base de cálculo do laudêmio e do foro deve corresponder exclusivamente ao valor da terra nua ou da fração ideal do terreno, sem inclusão de acessões, benfeitorias ou edificações.

O art. 263 do Decreto Municipal nº 3.221/81 corrobora que o foro deve ser calculado sobre o valor do terreno, reforçando a ilegalidade da inclusão das construções na base de cálculo.

A cobrança realizada com inclusão das construções gera pagamento indevido e impõe a restituição simples dos valores pagos a maior, a ser apurada em liquidação de sentença.

A isenção da Fazenda Pública quanto às custas judiciais não afasta a obrigação de reembolsar as despesas processuais antecipadas pela parte vencedora.

Os créditos decorrentes de condenação judicial imposta à Fazenda Pública submetem-se obrigatoriamente ao regime do art. 100 da Constituição da República.

A utilização do crédito reconhecido judicialmente para remição do foro constitui forma indireta de satisfação do débito incompatível com o sistema constitucional de precatórios e requisições de pequeno valor**.**

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recursos desprovidos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
476
Carimbado Eletronicamente

Tese de julgamento:

O adquirente de imóvel foreiro que comprova ter assumido e realizado o pagamento do laudêmio possui legitimidade ativa para pleitear a repetição do indébito.
O art. 2.038, § 1º, I, do Código Civil de 2002 veda a incidência de laudêmio sobre o valor das construções, benfeitorias ou plantações existentes no imóvel aforado.
A base de cálculo do laudêmio e do foro deve corresponder exclusivamente ao valor da terra nua ou da fração ideal do terreno.
O crédito decorrente de condenação judicial imposta à Fazenda Pública submete-se ao regime constitucional de precatórios e não pode ser utilizado para remição do foro ou compensação incompatível com o art. 100 da Constituição Federal.
A isenção da Fazenda Pública quanto às custas não afasta o dever de reembolsar as despesas processuais adiantadas pela parte vencedora.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 100. CC/1916, art. 686. CC/2002, art. 2.038, caput, § 1º, I, e § 2º; art. 405. CPC, arts. 17, 18, 85, § 4º, II, e § 11; 509, I; 510. Decreto Municipal nº 3.221/81, arts. 236 e 263. Lei Estadual nº 3.350/99, art. 17, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STF, RE nº 1.420.691/SP. STJ, AgInt no REsp nº 1.882.423/RJ, Rel. Min. Francisco Falcão, DJe 29.06.2023. TJRJ, Apelação nº 0001877-43.2020.8.19.0042, Rel. Des. Maria da Glória Oliveira Bandeira de Mello, j. 01.06.2023. TJRJ, Apelação nº 0033738-70.2020.8.19.0002, Rel. Des. Celso Silva Filho, j. 18.07.2023. TJRJ, Apelação nº 0318998-42.2017.8.19.0001, Rel. Des. José Acir Lessa Giordani, j. 21.05.2024. TJRJ, Apelação nº 0005518-26.2024.8.19.0001, Rel. Des. Rosa Maria Cirigliano Maneschy, j. 05.06.2025. TJRJ, Apelação nº 0103982-37.2014.8.19.0001, Rel. Des. Marcio Quintes Gonçalves, j. 15.10.2025.

VISTOS, relatados e discutidos os autos do recurso em referência, em que é (são) recorrente(s) e recorrido(s) as partes acima identificadas, ACORDAM os Desembargadores que integram a Quinta Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
477
Carimbado Eletronicamente

UNANIMIDADE, em **conhecer e negar provimento aos recursos**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da **7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital** que, em sede de ação de repetição de indébito, julgou parcialmente procedente os pedidos dos autores, nos seguintes termos (index 290):

> "(...) Em face do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS para (i) DECLARAR que a base de cálculo para a apuração do laudêmio e do foro anual correspondente às unidades 504, 509, 602, 609 e 207 do edifício localizado na rua Arnaldo Quintela, nº 70, foreiros ao Município do Rio de Janeiro, não pode considerar os acréscimos decorrentes da construção, restringindo-se ao valor do terreno e (ii) CONDENAR o réu ao pagamento dos valores comprovadamente pagos a maior pelos autores a título de laudêmio e foro anual, de acordo com o art. 2.038, do Código Civil de 2002, montante esse que deverá ser apurado por meio de LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO, de acordo com os artigos 509, I, e 510, do CPC, observando-se a prescrição quinquenal, nos termos da súmula 85 do STJ, acrescidos de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
478
Carimbado Eletronicamente

correção monetária, segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), a partir de cada pagamento a maior e de juros de mora, segundo o índice de remuneração da caderneta de poupança, a contar da citação, ambos até 08/12/2021. A partir de 09/12/2021, correção monetária e juros de mora, uma única vez, pelo índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente ¿ vedada a incidência de juros compostos, bem como a incidência de qualquer outro índice.

Considerando que a parte autora decaiu da parte mínima dos pedidos, condeno o réu a pagar à parte autora as despesas processuais que antecipou, nos termos do art. 82, §2º, do NCPC.

Condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios, cujo percentual somente será definido quando da liquidação do julgado, nos termos do art. 85, §4º, II, do CPC/2015.

DEIXO de submeter a presente sentença ao duplo grau de jurisdição, uma vez que, embora se trate de sentença ilíquida, o valor a ser liquidado não se aproximará de 500 salários-mínimos, aplicando-se, assim, a exceção prevista no art. 496, parágrafo 3º, inciso II, do CPC.

P.I.

Ciência ao Ministério Público.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquive-se."

Em suas razões (index 329), o apelante (MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO) revolve as teses defensivas arguidas na contestação ao aduzir a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
479
Carimbado Eletronicamente

ilegitimidade ativa dos demandantes, destacando que não há nos autos documento capaz de comprovar a transferência da responsabilidade pelo pagamento de foro e laudêmio aos compradores dos imóveis.

Alega que o próprio Código Civil de 2022, ao vedar a constituição de novas enfiteuses ressalvou, em seu artigo 2.038, § 2º, que as enfiteuses públicas regulam-se por lei especial.

Sustenta que houve observância integral ao artigo 236 do Decreto Lei nº 3.221/81 no que se refere ao cálculo do foro, cuja cobrança foi efetivada com base exclusivamente no valor do terreno atribuído à unidade autônoma, sem qualquer acréscimo, referente a acessões/construções/benfeitorias.

Defende que não houve qualquer ilegalidade na cobrança do laudêmio, calculado com base no valor do negócio realizado, nos termos da legislação de regência.

Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do recurso para julgar extinto o feito, sem resolução do mérito, em razão da ilegitimidade dos autores. Subsidiariamente, pleiteia a improcedência dos pedidos. Por fim, requer seja reconhecida a isenção municipal quanto ao pagamento da taxa judiciária.

Contrarrazões da parte autora no indexador. 360 prestigiando o julgado.

Apelação da parte autora alegando, em síntese, que o crédito reconhecido decorre diretamente da relação de aforamento e não se confunde com compensação tributária em sentido estrito, razão pela qual não estaria submetido ao regime constitucional de precatórios. Ao final requer a reforma

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
480
Carimbado Eletronicamente

da sentença para reconhecer o direito de utilização dos valores pagos a maior como crédito apto à remição do foro(index.417).

Contrarrazões do (Município do rio de janeiro) no indexador. 360, sustentando que a utilização do crédito reconhecido judicialmente para remição do foro violaria o art. 100 da Constituição da República, por afastar o regime constitucional de precatórios. Defende que os pagamentos devidos em razão de condenação judicial devem ocorrer exclusivamente mediante precatório ou requisição de pequeno valor, citando entendimento do Supremo Tribunal Federal no RE nº 1.420.691/SP.

É o relatório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
481
Carimbado Eletronicamente

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, os recursos **devem ser conhecidos**.

Trata-se, na origem, de ação pelo rito comum promovida por adquirentes de imóveis foreiros ao Município em que se que pretende afastar os valores cobrados a título de laudêmio e foro incidentes em unidades da Rua Arnaldo Quintela, 70, em Botafogo, nesta Capital, sob o argumento de que o montante devido fora calculado considerando-se como base de cálculo o valor do terreno acrescido das construções erguidas no mesmo, quando deveria ter sido calculado apenas com base no valor do terreno à época da incorporação imobiliária .

A preliminar de ilegitimidade ativa ad causam deve ser rechaçada. Em regra, e nos termos da norma contida no artigo 686, do Código Civil/1916, a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio é da pessoa que, por venda ou doação, realizar a transferência do domínio útil de imóvel foreiro, ou, seja, o alienante (Incorporadora João Fortes Engenharia).

No entanto, referida regra não pode ser interpretada de forma rígida, podendo haver estipulação entre comprador e vendedor acerca de tal responsabilidade, com base no princípio da autonomia da vontade que deve reger as relações entre particulares.

No presente caso, conforme consta nas matrículas dos imóveis junto ao Cartório do Registro Geral de Imóveis (id. 260/266; id. 281/285; id. 298/305; id. 331/337; id. 421/428 do processo principal 0131714-17.2019.8.19.0001), os autores efetuaram o pagamento do laudêmio em favor da parte ré além de ter ocorrido a transferência do ônus de pagamento do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
482
Carimbado Eletronicamente

laudêmio aos autores, conforme promessa de compra e venda e da certidão de ônus reais do registro de imóveis (id. 254/3066; id. 315/337; id. 421/428 constantes nos autos do processo principal 0131714-17.2019.8.19.0001).

Assim, inobstante a norma contida no artigo 686, do Código Civil/1916, resta cristalina a legitimidade ativa ad causam dos autores para postular o ressarcimento da quantia que teria sido paga em excesso, a título de laudêmio, em favor da parte ré.

Cede, portanto, a tese da parte ré de que referida pretensão seria direito alheio (dos alienantes do imóvel – incorporadora João Fortes Engenharia), vez que restou comprovado que, de forma efetiva, os autores arcaram com o pagamento do laudêmio, não havendo que se falar, portanto, em, violação, contrariedade ou negativa de vigência das normas contidas nos artigos 17 e 182, do CPC.

Nesse sentido:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. ENFITEUSE. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS. ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DA COBRANÇA DO LAUDÊMIO CUJA BASE DE CÁLCULO TERIA CONSIDERADO O VALOR DA CONSTRUÇÃO (ACESSÕES) E NÃO SOMENTE DA TERRA NUA (FRAÇÃO DO TERRENO). **LEGITIMIDADE DA AUTORA QUE SE RECONHECE PORQUANTO, NA QUALIDADE DE COMPRADORA, COMPROVOU TER SIDO SUPORTADO O ÔNUS FINANCEIRO EM QUESTÃO.** INTERESSE DE AGIR PRESENTE NA ESPÉCIE PELO BINÔMIO NECESSIDADE-UTIULIDADE. NO MÉRITO, VEDADA A COBRANÇA DE LAUDÊMIO OU PRESTAÇÃO ANÁLOGA NAS TRANSMISSÕES DE BEM AFORADO SOBRE O

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

VALOR DAS CONSTRUÇÕES. ARTIGO 2.038, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. BASE DE CÁLCULO QUE DEVE SER O VALOR DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA (FRAÇÃO DO TERRENO). AUSÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO OU DE ATO JURÍDICO PERFEITO. AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL NA VIGÊNCIA DO CC/2002. CONCORDÂNCIA DA RÉ COM O VALOR DA VENDA INFORMADO PELA COMPRADORA ANTES DO DECURSO DO PRAZO PARA O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA, FIXANDO O VALOR DO LAUDÊMIO A SER PAGO. DESISTÊNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE NÃO AUTORIZA A FIXAÇÃO DO VALOR DO LAUDÊMIO EM CONTRARIEDADE AOS PARADIGMAS LEGAIS. VALOR BASE UTILIZADO PARA CÁLCULO DO LAUDÊMIO QUE APESAR DA RESSALVA DE NÃO ABRANGER AS ACESSÕES AFIGURA-SE PRIMA FACIE EXCESSIVO E INCOMPATÍVEL COM O VALOR APENAS DO TERRENO. NÃO APRESENTAÇÃO PELA RÉ DE ELEMENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS PARA RESPALDAR SUA AFERIÇÃO. PERÍCIA QUE SE IMPÕE NA FASE DE CONHECIMENTO PARA VERIFICAÇÃO QUANTO AO EFETIVO VALOR A SER ADOTADO COMO BASE DE CÁLCULO. ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA ESTE FIM." (0001877-43.2020.8.19.0042 – APELAÇÃO - Des(a). MARIA DA GLÓRIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO - Julgamento: 01/06/2023 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. Direito Civil. Contrato de compra e venda de imóvel foreiro. Enfiteuse. Base de cálculo para fins de cobrança de laudêmio. Ação de repetição de indébito. Sentença de procedência. 1 **- Preliminar de ilegitimidade ativa ad causam. Transmissão de domínio útil de imóvel foreiro que enseja o pagamento de laudêmio, cuja responsabilidade, em regra, é do alienante, nos termos**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

da norma contida no artigo 686, do Código Civil/1916. Possibilidade de ajuste entre vendedor e comprador acerca da responsabilidade pelo pagamento do laudêmio. Observância do princípio da autonomia da vontade. Pagamento do laudêmio, no presente caso, que foi realizado pela promitente compradora. Narrativa contida na exordial que aponta para a existência de relação jurídica de direito material da qual teria participado a parte autora, o que a legitima a postular o ressarcimento do valor que, na sua versão, teria pago em excesso a título de laudêmio. Ausência de violação, contrariedade ou negativa de vigência das normas contidas nos artigos 17 e 18, do CPC. Rejeição da preliminar. 2 - Mérito. Negócio jurídico (contrato de compra e venda de imóvel foreiro) celebrado na vigência do Código Civil/2002, atraindo a incidência da norma contida em seu artigo 2.038, § 1º, I. Aplicação do brocardo latino tempus regit actum. Base de cálculo para fins de cobrança do laudêmio que deve ser apenas o valor do terreno. Impossibilidade de utilização de valores atualizados do imóvel, incluindo construções e/ou plantações, da compra e venda ou da base de cálculo estabelecida para fins de cobrança de imposto (ITBI). Ausência de violação de ato jurídico perfeito ou de direito adquirido decorrente da mudança da forma de cálculo do laudêmio para as transmissões de imóveis foreiros a partir da vigência do Código Civil/2002. Utilização de base de cálculo incorreta que acarretou cobrança excessiva no valor do laudêmio. Dever de ressarcimento do que valor que foi pago a maior, a título de laudêmio, devidamente corrigido, a partir da data do desembolso e com incidência de juros de mora, a contar da citação (Código Civil, artigo 405). Precedentes. Sentença

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

> mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0033738-70.2020.8.19.0002 - APELAÇÃO. Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 18/07/2023 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA)

No mérito, **não assiste razão** ao apelante (**MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO)**.

As escrituras de promessas de compra e venda foram firmadas pelos autores em 2010 referentes à unidade 509; em 2014, referente à unidade 504; em 2014, referente à unidade 602; em 2013, referente à unidade 609; e, em 2016, referente à unidade 207, de modo que se aplica o art. 2038, parágrafo 1º, I, do CC/02 ao presente caso, devendo as construções e benfeitorias serem excluídas da base de cálculo do laudêmio

> "Art. 2.038. 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 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.
>
> § 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:
>
> I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;
>
> II - constituir subenfiteuse. § 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial."

O legislador ordinário dispôs que, nas enfiteuses e subenfiteuses existentes ao tempo da vigência do Código Civil/2002, deveriam ser aplicadas as

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
486
Carimbado Eletronicamente

regras do Código Civil/1916, tendo, contudo, **previsto regra especial acerca da forma de cobrança do laudêmio, no sentido de que a base de cálculo deveria ser a terra nua, não incidindo sobre construções e/ou plantações**, nos termos da norma contida inciso I, do § 1º, do artigo 2.038, do Código Civil/2002, acima transcrito.

Tal premissa também tem respaldo no artigo 263 do Decreto Municipal nº 3.221/81, que ao tratar do foro assim dispõe:

> "Art. 263. O foro inicial será fixado em 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno avaliado pelo Departamento de Patrimônio."

Destarte, correta a sentença ao determinar a restituição dos valores pagos a maior, devendo o cálculo ser efetuado tendo como base o valor do terreno, ou seja, a fração ideal sem acessões, o que será apurado em sede de liquidação.

A propósito, colacionam-se os seguintes julgados do STJ e deste Tribunal de Justiça:

> PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. **ENFITEUSE. ALIENAÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO AO MUNICÍPIO. BASE DE CÁLCULO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 284/STF**. I - Na origem, **trata-se de ação de indenização contra Município do Rio de Janeiro objetivando a devolução dos valores pagos a maior a título de laudêmio. Na sentença o pedido foi julgado procedente. No Tribunal a quo, a sentença foi mantida**. II

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
487
Carimbado Eletronicamente

- O dispositivo apontado como violado prevê que "a enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial". Não é possível, por meio de nenhuma das técnicas de intepretação legislativas vigentes no ordenamento, inferir que a citada previsão legal alcança as enfiteuses administrativas de entes federados que não aquele a quem pertence os terrenos de Marinha e acrescidos. III - Quando o recurso especial alega ofensa a artigo cujo o conteúdo não contém comando normativo capaz de sustentar a tese desenvolvida em face do entendimento do acórdão recorrido, aplica-se a Súmula n. 284/STF. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.899.386/RO, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14/6/2021, DJe 16/6/2021; AgInt no REsp n. 1.888.761/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe 1º/3/2021. IV - Melhor sorte não assiste ao recorrente quanto ao argumento de que, por se tratar de enfiteuse antiga, estaria afastado o regramento do CC/2002. Isso porque o caput do art. 2.038 do CC/2002 não pode ser aplicado de forma isolada, sem atentar aos seus parágrafos, que complementam a previsão de que é "proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinandose as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior e leis posteriores". **V - Dessa forma, está escorreita a conclusão da Corte de origem ao se atentar para o § 1º do referido dispositivo, que restringiu a forma de cálculo do laudêmio e prestações análogas. Confira-se: "In casu, portanto, se aplica a vedação do § 1º supramencionado, já que não estamos diante de terreno de marinha (cuja propriedade é da União), mas de enfiteuse constituída sobre bem público do Município. Assim, não obstante a ultratividade conferida ao Código**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
488
Carimbado Eletronicamente

Civil de 1916, permitindo à lei revogada continuar a produzir efeitos, no novo diploma civil vedou-se expressamente tomar por base de cálculo do laudêmio o valor das construções (como previsto anteriormente no art. 686do Codex de 1916). Dessa forma, correta a sentença ao reconhecer o direito à restituição dos valores pagos a maior pela parte autora, eis que quando das alienações do imóvel o Código Civil de 2002 já estava em vigor". VI - Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1882423 / RJ – Relator Ministro FRANCISCO - Data da Publicação/Fonte DJe 29/06/2023).

APELAÇÃO CÍVEL. Direto Civil. Ação declaratória c/c pedido de ressarcimento de valores pagos a maior, com requerimento de tutela antecipatória, ajuizada por adquirentes de imóveis foreiros ao Município, por meio da qual pretendem os autores afastar os valores cobrados a título de laudêmio e foro, incidentes em 14 unidades da Rua Arnaldo Quintela, nº 75, Botafogo, Rio de Janeiro, sob o argumento de que o montante devido fora calculado considerando-se como base de cálculo o valor do terreno acrescido das construções nele erguidas, quando deveria ter sido calculado apenas com base no valor do terreno à época da incorporação imobiliária. Sentença de procedência. Irresignação da Municipalidade. Pleito de ingresso de terceiros como assistentes litisconsorciais que ora se defere, recebendo, no entanto, o processo no estado em que se encontra (artigo 119, parágrafo único, CPC). Preliminares de ilegitimidade ativa e inépcia da inicial afastadas. **Hipótese que atrai a incidência do disposto no inciso I do parágrafo 1º do artigo 2.038, do Código Civil/2002, que veda a cobrança de laudêmio ou de qualquer prestação similar nas transmissões de bens aforados, sobre o valor das construções ou plantações. Premissa que também tem respaldo no artigo 263 do Decreto Municipal nº 3.221/81. Correta a sentença ao determinar a restituição dos valores pagos a maior, devendo o cálculo ser efetuado tendo como base o valor do terreno, ou seja, a fração ideal sem acessões,** o que será apurado em sede de liquidação. Taxa judiciária que é devida

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489
Carimbado Eletronicamente

pela Municipalidade. Súmula 145 deste Tribunal de Justiça. Sentença ilíquida. Percentual a título de honorários sucumbenciais que deve ser fixado por ocasião da liquidação do julgado, nos termos do artigo 85, § 4º, II, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. De ofício, estabelece-se que o percentual a título de honorários de sucumbência deve ser definido por ocasião da liquidação do julgado, nos termos da fundamentação supra. (0318998-42.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI - Julgamento: 21/05/2024 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ALEGAÇÃO DE ERRO NO CÁLCULO DO VALOR COBRADO A TÍTULO DE LAUDÊMIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. O NEGÓCIO JURÍDICO QUE GEROU A COBRANÇA FOI FEITA EM 2019, DURANTE A VIGÊNCIA DO ATUAL CÓDIGO CIVIL. **A BASE DE CÁLCULO DEVE SER O VALOR DO TERRENO. APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 2.038, §1º, DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO LAUDÊMIO SOBRE O VALOR DAS CONSTRUÇÕES.** JULGADOS DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0005518-26.2024.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY - Julgamento: 05/06/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VENDA DE IMÓVEL FOREIRO. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA TÉCNICA PARA CALCULAR A METRAGEM DA FRAÇÃO DO TERRENO. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE NOVAS PROVAS. PARTES QUE JÁ SE MANIFESTARAM SOBRE OS PONTOS ALEGADOS EM SEDE DE EMBARGOS. APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO, DA CELERIDADE, DA ECONOMIA PROCESSUAL E DA EFETIVIDADE DO PROCESSO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA, ART. 1.013, §3º, I, DO CPC, PARA SANAR OMISSÕES DA SENTENÇA. **CÁLCULO REALIZADO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA QUE LEVOU EM CONSIDERAÇÃO O VALOR TOTAL DO IMÓVEL, COM O ACRÉSCIMO DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES PARA A**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
490
Carimbado Eletronicamente

COBRANÇA DO LAUDÊMIO. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 2.038, §1º, I DO CÓDIGO CIVIL. PERCENTUAL DE 2,5% (DOIS E MEIO POR CENTO) QUE DEVE INCIDIR APENAS SOBRE O VALOR DO TERRENO, EXCLUINDO-SE O VALOR CORRESPONDENTE ÀS CONSTRUÇÕES, CONFORME LAUDO TÉCNICO PERICIAL ELABORADO NO CURSO DO FEITO. OMISSÃO DA SENTENÇA NESSE PONTO QUE DEVE SER SANADA, FIXANDO-SE A BASE DE CÁLCULO DO LAUDÊMIO DE FORMA EXPRESSA. CÁLCULO DO VALOR A SER REPETIDO QUE DEVE APURAR A DIFERENÇA ENTRE O VALOR COBRADO E PAGO E O VALOR EFETIVAMENTE DEVIDO, CONSIDERANDO O VALOR DO TERRENO APURADO EM PERÍCIA, DE R$1.607.674,29 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E SETE MIL E SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS). INDÉBITO QUE DEVERÁ SER RESTITUÍDO NA FORMA SIMPLES, VEZ QUE NÃO HOUVE COMPORTAMENTO ABUSIVO PELO ENTE PÚBLICO, MAS MERA ILEGALIDADE. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. CONSECTÁRIOS LEGAIS APLICADOS EM OBSERVÂNCIA AO QUE ESTABELECEM OS TEMAS Nº. 810, DO STF, E Nº. 905, DO STJ, ASSIM COMO A EC Nº. 113/2021. MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO SUCUMBENTE EM DEMANDA CUJOS AUTORES NÃO SÃO BENEFICIÁRIOS DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. IMPERIOSO O REEMBOLSO DOS VALORES RECOLHIDOS PELOS APELADOS A TÍTULO DE CUSTAS E TAXA JUDICIÁRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (0103982-37.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARCIO QUINTES GONCALVES - Julgamento: 15/10/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

No que tange à alegação da Municipalidade no sentido de que é isento do pagamento da taxa judiciária, **razão não lhe assiste, uma vez que a hipótese é de reembolso de todas as despesas adiantadas pelos autores, na forma do §1º do art. 17 da Lei Estadual n.º 3.350/99, de**

ASSINADO DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
491
Carimbado Eletronicamente

modo que a isenção quanto às custas judiciais não alcança o reembolso de todas as despesas adiantadas.

No que se refere **ao recurso interposto pela parte autora, não lhe assiste razão.**

Isso porque os valores eventualmente devidos em decorrência da condenação judicial que foi imposta à Fazenda Pública submetem-se ao regime de pagamento previsto no art. 100 da Constituição da República, não sendo possível admitir forma diversa de satisfação do crédito que importe afastamento do sistema constitucional de precatórios e requisições de pequeno valor.

Ademais, a pretensão de utilização do montante reconhecido judicialmente para abatimento ou quitação de obrigação relacionada à remição do foro configura mecanismo incompatível com a sistemática constitucional de pagamento dos débitos fazendários, independentemente da natureza da relação jurídica que deu origem ao crédito.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE nº 1.420.691/SP, assentou a observância obrigatória do regime constitucional previsto para a satisfação de condenações impostas à Fazenda Pública.

Face ao exposto, VOTO no sentido de **conhecer e negar provimento** aos recursos da parte autora e do Município do Rio de Janeiro, anotando-se a majoração dos honorários advocatícios em 2% após a liquidação do julgado, nos termos do art. 85, § 4º, II, e § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ