

## *Imóvel foreiro. Recolhimento de laudêmio*

*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*

*2ª Câmara Cível*

*Apelação Cível nº 6049/94*

**Apelante:** Geny Reis  
**Apelado:** David Kupfer

Apelação cível. Ação ordinária de nulidade de escritura pública de compra e venda de imóvel foreiro, proposta por sucessora do vendedor contra o comprador, por falta de recolhimento de laudêmio, sem que a enfiteuse tenha sido declarada no título aquisitivo e sem haver o comprador assumido a obrigação de pagamento. Ilegitimidade ativa *ad causam* da sucessora do vendedor. Interesse processual exclusivo da União Federal, se fosse o caso, em decorrência da nulidade alegada. Eficácia remanescente da escritura, entre as partes. Parcer pelo desprovimento do recurso.

### *PARECER*

1. Geny Reis, afirmando-se sucessor universal de Djalma Reis, titular da firma comercial "Vila Geny", propôs ação ordinária declaratória de nulidade da escritura pública de compra e venda, por cópia a f. 10/13, que, em 22/01/53, dita firma fizera ao réu, David Kupfer, dos lotes nº 16 e 17, da quadra 1, gleba 1, do Loteamento Vila Geny, Coroa Grande, em Itaguaí, neste Estado.

2. A causa de pedir, exclusivamente, é a de que a compra e venda se referiu a terreno de marinha, imóvel portanto foreiro à União, e que o Tabelião responsável pela lavratura do ato não cuidou de atender aos requisitos legais para isso, desobedecendo ao Decreto-Lei nº 9760/46, eis que, conforme seu art. 112, não houve a licença prévia da União Federal para a compra e venda, nem o recolhimento do devido laudêmio para isso exigível, daí a decorrente nulidade prevista no art. 102 daquele diploma legal.

3. Pediu ainda o cancelamento dos registros imobiliários original e decorrentes do título e a reintegração dela, autora, na posse dos lotes, como depositária, até final da lide, visto ser titular do domínio útil, e responsável, como foreira, perante o senhorio direto, a União Federal.

4. A r. sentença apelada, de f. 15/19, indeferiu, de plano, a petição inicial, sob os fundamentos centrais de que a declaração de nulidade pleiteada somente interessa à União Federal, dela não se podendo valer a autora, que lhe deu causa, ao omitir na escritura que agora quer anular a condição enfitêutica do imóvel, recebendo todo o preço e dando quitação, além de exigir do comprador, para obviar a nulidade, prova de que ele, comprador, teria recolhido o laudêmio, quando isso é ônus do alienante, conforme o art. 686 do Código Civil.

5. Acentua o douto *decisum* apelado que falta legitimidade ativa *ad causam* à apelante, por falta de interesse processual, ainda porque, à toda evidência, pleiteia ela direito alheio - da União Federal -, em nome próprio, e assevera que, se conforme a inicial a autora foi advertida pelo Serviço de Patrimônio da União para a falta cometida, a este órgão cabiam, na forma da lei, as providências regularizadoras, conforme os arts. 61 e 63 do Dec.-Lei nº 9760/46. Observa, ainda, a r. sentença apelada, que, após a edição do Dec.-Lei nº 2388/87, modificativo do Dec.-Lei nº 9760/46, não mais se pode exigir alvará do SPU para alienação de terras foreiras, senão o pagamento do laudêmio, sob pena de responsabilidade administrativa do Titular do Registro de Imóveis.

6. Inconformada, apela a autora, à f. 24/38, reiterando razões da exordial e rebatendo detalhadamente os fundamentos da r. sentença em exame.

7. Promoveu-se a citação por via postal do réu, para a defesa nesse recurso, tendo sido a mesma recebida por terceiro (f. 42), sem efetiva comprovação de ciência do réu, inobstante a certidão de f. 43.

8. A douta Curadoria de Justiça, pelo Ministério Público em primeira instância, através da douta promoção de f. 45/47, opina pelo desprovimento do recurso.

9. Assim relatada a hipótese, é o parecer pelo desprovimento do recurso.

10. Adotamos, como razões deste parecer, as da r. sentença apelada, que esgotam verdadeiramente a questão, e as da douta promoção de f. 45/47, pouco havendo a aduzir a elas.

11. Somente a União Federal tem interesse processual na declaração da nulidade alegada, que somente a ela aproveita, por suscitada falta do recolhimento do laudêmio e expedição de alvará respectivo.

12. Isso nem mesmo excluiria a eficácia relativa e subjacente, do título, entre autora e réu, pois aquela, por sua antecessora, recebeu a integralidade do preço, imitando este na posse plena dos lotes, sem haver a antecessora da autora, como de seu dever, informado, na escritura de compra e venda, a agora alegada situação de imóveis foreiros dos lotes de terreno, e menos ainda tendo a antecessora da autora cumprido obrigação que é e era dela de recolher o laudêmio devido.

13. Tendo dado causa à nulidade arguída, não se pode valer dela a autora, em

seu próprio proveito, mais de trinta anos decorridos da escritura, tanto mais que tal direito, mesmo em tese, somente se admitiria à União Federal, por força da legislação mencionada.

14. A lição do saudoso Professor SAN TIAGO DANTAS, bem colacionada à f. 17, na r. sentença apelada, bem adverte para a exclusiva legitimação ativa, neste caso, do senhorio - a União Federal -, pelo direito de seqüela contra o terceiro adquirente, no caso, o ora apelado, dele podendo, se for o caso, pleitear a coisa, pagando-lhe o prazo pelo qual a adquiriu.

15. Valiosa, por fim, a notícia trazida pelo ínclito magistrado prolator da r. sentença recorrida, à f. 18, no sentido de que iniciativas repetitivas da ora apelante, dado o número grande de lotes de terreno antes negociados, tem gerado perplexidade e temor nos demais adquirentes, máxime diante de propostas para "regularização" da situação, com essas pessoas pagando altas somas, para cumprir obrigações que sempre foram da autora e de seu antecessor.

Por tais motivos, é o parecer por que se negue provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 1994.

**Elio Fischberg**  
Procurador de Justiça