



PODER JUDICIÁRIO



## UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12

Resgate de enfiteuse. Base do cálculo para a incidência do laudêmio. Interpretação da expressão "valor atual da propriedade plena" que se contem na nova redação do art. 693 do Código Civil.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Uniformização de Jurisprudência de nº 12, incidente arguido e acolhido nos autos dos Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 2.508, em que é Embargante o Estado do Rio de Janeiro e Embargado o Espólio de Antonio Lopes dos Santos, ACORDAM, por maioria de votos, os juizes das Câmaras Cíveis Reunidas do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, vencidos os Desembargadores Graccho Aurélio e Roque Baptista, em elaborar Súmula no sentido de que "O valor do imóvel, para o efeito do resgate da enfiteuse, será o real atual proposto pelo titular do domínio direto ou, se inaceito, mediante avaliação." Integra este o relatório de fls. 145/146.

Foi levantado este incidente de unificação de jurisprudência, porque divergem Câmaras Cíveis isoladas deste Tribunal de Justiça, quando buscam interpretar o disposto no artigo 693 do Código Civil, em sua nova redação, a respeito do que seja "o valor atual da propriedade plena". Enquanto a Egrégia Oitava Câmara, no acórdão recorrido, onde se manifestou o incidente, dá ao valor do imóvel, para efeito fiscal, o valor que figura na guia para o pagamento do imposto predial, a valia de ser também o valor real, para efeito de remição da enfiteuse, outros julgados há que negam ao valor fiscal uma tal consequência.



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R  
Fls. 58



A documentação científica registra quatro adjetivos a qualificar o substantivo valor, sendo que as expressões conseqüentes VALOR ATUAL, VALOR REAL, VALOR VENAL e VALOR FISCAL consagram categorias jurídicas e econômicas discrepantes e, como tais, conceitos inconciliáveis e inconfundíveis.

Eis por que se põe ante o julgador a tarefa de interpretar o dispositivo legal específico e a estas Câmaras Cíveis Reunidas, órgão competente deste Tribunal de Justiça, a de fixar no ponto a orientação do Poder Judiciário local e seu entendimento, posto não seja de observância obrigatória, tem todavia os préstimos de ser a solução ditada pelo colégio judicante de superior hierarquia.

De início, assente-se que VALOR ATUAL é o valor contemporâneo, o valor que tenha o imóvel ao tempo em que se dá a remição, conceito que se opõe ao do valor do dia do contrato de aforamento, ou seja, o valor do dia em que se constituiu o aprazamento. É, assim, um realce mais cronológico do que econômico ou jurídico, se bem que aos dois últimos não afete.

O que deseja o Legislador, no artigo 693 do Código Civil, ao aclarar os direitos do enfiteuta e ao dispor sobre o resgate, é fixar entre os valores contemporâneos e sucessivos que possa ter o bem, aquele que deverá ser a base para o cálculo do laudêmio. Em outras palavras, com o uso da expressão VALOR ATUAL, quis o Legislador eleger o preço que o imóvel obtenha no fim do aforamento e não o do dia da sua constituição ou outros que possa ter tido durante a vigência desse contrato.

2



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R  
57



De outro lado, o VALOR ATUAL não se confunde com o VALOR FISCAL. Esse é tão somente uma avaliação feita com a exclusiva finalidade de servir de base à cobrança de impostos e taxas, estimação que envolve outros componentes, como o político e o social, e se não reduz à fria aplicação dos critérios econômicos e financeiros.

Quando o Legislador Maior determinou que a desapropriação se fizesse com o pagamento em dinheiro e pelo justo preço, estava implicitamente proclamando que o VALOR FISCAL, para efeito de tributação, e o preço de aquisição já poderiam não espelhar a realidade imobiliária, econômica e financeira, razão por que mandou ficasse em aberto e fosse determinado pelos melhores critérios o preço justo da perda da propriedade.

Em se tratando de remição da enfiteuse, que não é um contrato de compra e venda, mas uma das formas de alienação do domínio direto, cabe a seu titular fazer apurar o valor real e atual do imóvel, para, com base no valor assim revelado, receber o preço da cessão do seu direito.

VALOR FISCAL - e é esse o seu conceito - é aquele que a Administração elegeu para ser a base da tributação. Poderá ser igual, maior ou menor do que o VALOR REAL do bem, conforme seja a política do Erário com relação ao bem ou à atividade, ou ao fato gerador. É uma estimação que pode distanciar-se de outras, em atenção ao fim especial a que se destina e aos critérios e objetivos da política e da economia. De qualquer modo, não é o VALOR FISCAL um conceito que se iguale a outro, como o do valor Real, de valor que tenha a coisa ou



PODER JUDICIÁRIO



o ato em si, na COMMUNIS OPINIO das pessoas interessadas.

Já o VALOR REAL é o valor intrínseco, o da coisa ou do ato, em si, e não um valor artificial, valor afetado por considerações de outra ordem.

Está mais ligado o VALOR REAL ao VALOR VENAL, se bem que dele também difira, já que a hora financeira e a creditícia poderão determinar retrações ou dilatações de preços, derivadas ambas da maior ou menor existência de crédito e do preço do dinheiro.

Influenciado pelo VALOR VENAL, está o VALOR REAL na dependência da estima que, em dado momento, lhe viria dar o adquirente mais avisado.

Real é o que tem existência verdadeira, verificável por todos e por qualquer um. É o que é objetivo, natural, concreto, e não um fictício, imaginário ou caprichoso. É o real o que deriva da própria coisa, repetindo a etimologia.

Impedem, ainda, a ciência jurídica e o fato econômico a igualação dos conceitos de VALOR FISCAL e de VALOR REAL, quando se trata de imóvel enfitêutico. O valor base da tributação é aqui não o do domínio pleno, mas o do domínio útil, sendo certo que a valia deste é menor do que a daquele.

Entre dois imóveis absolutamente iguais em tudo, o que tiver o seu foro resgatado, será mais reputado do que aquele outro, sujeito ao pagamento de pensões e laudêmos.

Além disso, laudêmio não é tributo. É prêmio devido ao titular do domínio direto pela perda ou pelo não exercício desse domínio, ou quando se der a transferência do do-

4



PODER JUDICIÁRIO



minio útil. Pelo artigo 686 do Código Civil, esse laudêmio se calcula sobre o preço da alienação e não por outro critério. Essa solução é perfeitamente transportável para a hipótese do resgate.

Tanto diferem os conceitos de VALOR REAL e de VALOR FISCAL, apurado aquele no livre acertamento ou na livre estimacão, com os exclusivos critérios econômicos e financeiros, que nenhum juiz ousaria consagrar como preço da desapropriação ou valor do aluguel numa renovatória o que derivasse do valor fiscal, ou seja, o valor escolhido pela Administração, para a cobrança de impostos ou taxas, e que figurasse nas guias para pagamento dos tributos. Também é pouco provável que os titulares de domínio se aquietassem ante a preferência por uns tais valores.

Ter-se-ia, então, a dualidade de preços, ou de valores reais: um VALOR REAL para a desapropriação e outro VALOR REAL, para a remição, achado e solução que ferem a lógica e agridem o bom senso.

Ao valor real somente se chegará através de uma avaliação especial, feita com o exclusivo propósito de determiná-lo, como se dá nas desapropriações, ao se perseguir o preço justo, ou nas renovatórias, ao ter o juiz de fixar um aluguel que se afaste das pretensões irreias, irracionais, caprichosas, arbitrarias ou fantasiosas dos contratantes em litigio.

O valor que figura nas guias de pagamento de imposto predial sofre os temperamentos da política fiscal. Poderá

5



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R  
13. 54



a ter maiores préstimos, quando a pessoa jurídica de Direito Público que tributa seja o titular do domínio direto, mas esse critério se esboroa, e é de desprezar-se, quando é um privado o titular de tal direito.

O que é certo e está na consciência de todos, é que o valor venal para efeitos fiscais não traduz o justo valor do imóvel obtido em livre alienação.

A solução, pois, é proceder-se a uma especial avaliação do imóvel, quando se tratar de remição da enfiteuse. Pode, perfeitamente, fazê-la unilateralmente a Administração, quando for ela a titular do domínio direto. Pode, também, ser a avaliação bilateral e amigável, eis que se trata de direitos dominiais e disponíveis, o que também legitima a eleição de um preço.

Se a avaliação do titular do domínio direto, seja ele um privado, seja um ente público, foi irreal ou caprichosa, de modo a frustrar os propósitos de resgate, pode a matéria ser discutida em juízo, por respeito à proteção dos direitos individuais e subjetivos.

Assim e por isso, sugere-se que assim se inscreva na Súmula destas Câmaras Cíveis Reunidas:

"O valor do imóvel, para o efeito do resgate da enfiteuse, será o real atual proposto pelo titular do domínio direto, ou, se inaceito, o obtido mediante avaliação."

Rio de Janeiro, 30. de outubro de 1978.

  
DECIO PIO BORGES

Presidente

  
HAMILTON DE MORAES E BARROS

Relator



PODER JUDICIÁRIO

SJD-R  
FLS. 53

*[Assinatura]*

VOTO VENCIDO DE FLS. 154v.

R. a 6 e devolvidos a 8.

Fiquei vencido, por entender que o valor fiscal representa o valor real do imóvel, pois, se assim não fosse, teríamos que admitir que os próprios servidores do Estado lesam o Fisco, rebaixando o valor dos prédios para a cobrança de menor imposto.

Ademais, a tese esposada pela eminente maioria entravará a extinção da enfiteuse, instituto prestes a desaparecer por contingência histórica.

8/12/78

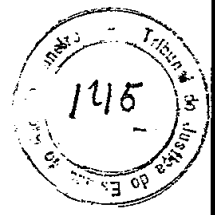
a) Graccho Aurélio

Reque Batista, vencido nos termos do voto do eminente Des. Graccho Aurélio.

SMD



PODER JUDICIÁRIO



UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12.

RELATÓRIO:

Espólio proprietário de imóvel enfiteuta pediu segurança, a fim de remir o aforamento, sem ter de pagar para isso os foros majorados pela legislação local. Pediu, ainda, que o laudêmio de dois e meio por cento se calculasse "SOBRE O VALOR DA PROPRIEDADE."

A sentença do juiz de primeiro grau, a fls. 34, concedeu a segurança pedida, dispondo, quanto ao laudêmio, que ele seria calculado "SÔBRE O VALOR VENAL CONSTANTE DA GUIA DO IMPOSTO PREDIAL".

Houve recurso da decisão, tomando nesta Côrte a apelação o número 2.508. Julgou-a a Segunda Câmara Cível deste T.J. e, por maioria, confirmou a sentença. Foi vencido ali o Des. Newton Doreste Baptista, pois que se insurgia contra a igualação do VALOR ATUAL ao valor para efeitos fiscais, ou seja, o VALOR FISCAL, valor que lhe parece aquém da realidade imobiliária. Para Sua Excelência, em havendo alienação, no sentido largo, só poderia haver símile com o valor do bem, tomado para efeito de desapropriação, "aquele que, na feliz comparação de MARCELO CABRANO, pagaria um prudente comprador no mercado imobiliário".

Com base no voto do revisor vencido, manifestou o Estado da Guanabara os embargos infringentes e neles suscitou o incidente de uniformização da jurisprudência, no tocante à base do cálculo para a incidência do laudêmio nos resgates de aforamento, ou seja, sobre a exata interpretação da expressão "VALOR ATUAL DA PROPRIEDADE PLENA" contida no artigo 693 do Código Civil, em sua nova redação.

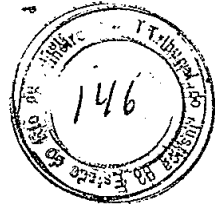
Mostrou o Estado que a respeito do tema já divergiram as Quinta e Sexta Câmaras Cíveis, repelindo a Quinta Câmara a equiparação de VALOR ATUAL ao VALOR FISCAL atribuído ao imóvel. Enquanto isso, determinava a Sexta Câmara que o laudêmio fosse calculado sobre "O VALOR REAL DO IMÓVEL."

Distribuídos os embargos ao Quarto Grupo de Câmaras Cíveis





PODER JUDICIÁRIO



e a este relator, acolheu aquele colégio o pedido de uniformização da jurisprudência, a fim de que estas Câmaras Cíveis Reunidas proclamassem o entendimento oficial e solene do Tribunal sobre o ponto.

Atendeu-se a pedido da Procuradoria da Justiça junto a estas Câmaras Cíveis Reunidas, no sentido de documentar-se a divergência científica dos julgados, vindo, a seguir, o parecer de fls. 139, em que se opina no sentido de prestigiar este alto colégio o entendimento das 5a. e 6a. Câmaras, de que o VALOR ATUAL do imóvel, para fins de resgate da enfiteuse, "deve ser o imediato, efetivo, justo e real, não se confundindo ele com o valor fiscal constante da guia de pagamento do imposto predial."

Para o conhecimento destas Câmaras Cíveis Reunidas, fiz publicar este relatório.

Rio de Janeiro, 21 de setembro de 1.978.

*Camilo Calderin, Sr.*  
*Dr. Relator*

REGISTRO EM 05 de 75

VISTO

*9/10*

*Freire*  
DIRETOR DE DIVISÃO