

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA

PROVA ORAL/MALOTE 5

PONTO 4 – DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

QUESTÃO 1

Apresentado no Registro de Imóveis, escritura pública de compra e venda de um imóvel, sem cláusulas. Emolumentos integrais antecipados. Não há exigências. Suponha que o título foi protocolado na quarta-feira, dia 6 (seis) e sexta-feira será feriado nacional.

Sobre a contagem de prazo deste título responda, de forma fundamentada, o seguinte:

- a) Em que dia do mês deverá ser registrado o título?
- b) Qual o prazo do protocolo?
- c) Registrado o título a partir de que dia o adquirente é tido como proprietário do imóvel?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

15. Medida Provisória nº 1085 de 27 de dezembro de 2021. 16. Código de Processo Civil: reflexos no direito notarial e registral. 17. Registro de Imóveis. Lei nº 6015/1973. Prenotação.

PADRÃO DE RESPOSTA

Respostas esperadas:

- a) Dia 14, pois nas escrituras de compra e venda sem cláusulas, não havendo exigências ou falta de pagamento de emolumentos, os títulos deverão ser registrados, no prazo de cinco dias úteis;
- b) O prazo do protocolo no Registro de Imóveis com o advento da MP 1085/2021 passou a ser 20 dias úteis;
- c) A partir do dia 06, data em que foi protocolado o título, pois os efeitos do negócio jurídico no registro de imóveis retroagem a data da prenotação.

Resumo:

Vigência da prenotação e seus efeitos começam no dia 06, quarta-feira, data em que foi protocolado o título. A contagem do prazo começa quinta-feira dia 7, pulando os dias 8 (sexta-feira feriado nacional), 9 (sábado) e 10 (domingo). O Prazo recomeça na segunda-feira dia 11, incluindo ainda os dias 12, 13 e 14 (terça, quarta e quinta-feira). Assim, temos cinco dias úteis.

Fundamentações:

Segundo artigo 11 da Medida Provisória 1085 de 27 de dezembro de 2021 o Art. 188 da Lei 6.015/1973, passa a vigor com a seguinte redação: Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de dez dias, contado da data do protocolo, SALVO nos casos previstos no § 1º e nos arts. 189 a 192.

§ 1º Não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de cinco dias.

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias; (...)."

E os §§1º, 2º e 3º do artigo 9º da Lei 6.015/1973, passam a vigor com a seguinte redação: "Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de

pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos. Para fins do disposto no § 1º deste artigo, consideram-se: I – dias úteis: aqueles em que houver expediente; (...) A contagem dos prazos nos DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil.”

E o “Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos vinte dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.”

Preveem os artigos 219 e 224 do CPC: “Na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis. (...) Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.”

Lei Federal nº 6015/1973, Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Código Civil: Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.” Eficácia é retroativa, não imediata. A prenotação não é elemento suficiente para produzir todos os efeitos do registro, sendo necessário o registro efetivado que terá como marco inicial da produção de efeitos a prenotação. (...) “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA**PROVA ORAL/MALOTE 5****PONTO 4 – DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL****QUESTÃO 2**

Para registrar uma estremação, quais cautelas que deverá ter o registrador de imóveis?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

7. Circulares e Provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina. 22. Legislação Estadual e Atos Normativos. Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina.

PADRÃO DE RESPOSTA

Resposta:

Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação o Oficial Registrador deverá observar o seguinte: - havendo hipoteca: dispensa anuência do credor, mas o Registrador comunicará o ocorrido; - penhora comum: dispensa autorização judicial, mas o Registrador comunicará ao Juízo competente; - anticrese: exige a anuência do credor; - propriedade fiduciária: deverão comparecer, juntos, o fiduciante e o fiduciário; - usufruto: deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário; indisponibilidade por ordem judicial: não será possível a localização; arrolamento fiscal: é possível a localização, mas o Registrador comunicará o ocorrido; outros ônus, cláusulas e gravames: aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Fundamentos:

Provimento nº 63 de 24 de novembro de 2020 – CGJ/SC que incluiu o Capítulo IX-A ao Código de Normas de Santa Catarina de 2013): (...).

Art. 712-G. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, o oficial observará o seguinte procedimento:

I - no caso de hipoteca, dispensará a anuência do credor hipotecário, todavia comunicará a ele a realização do registro da localização da parcela;

II - no caso de penhora, praticará o ato independentemente de prévia autorização judicial, mas comunicará o fato ao juiz competente, por ofício;

III - no caso de penhora fiscal em favor do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), exigirá, para a localização da gleba, a expressa anuência daquele ente público, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do parágrafo 1º do artigo 53 da Lei 8.212/1991;

IV - no caso de anticrese, solicitará a anuência do credor anticrético;

V - no caso de propriedade fiduciária, o oficial solicitará que a localização da parcela seja instrumentalizada em conjunto, pelo credor e pelo devedor;

VI - no caso de usufruto, reclamará que a localização seja declarada pelo nu proprietário e pelo usufrutuário;

VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública federal, negará curso ao requerimento, salvo autorização expressa do juiz ou autoridade competente;

VIII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, levará a efeito o ato, porém comunicará o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, deverá qualificar o título com base nas regras inerentes aos exame das escrituras públicas de divisão.

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA

PROVA ORAL/MALOTE 5

PONTO 4 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 3

Conceitue e diferencie cláusulas pétreas, princípios sensíveis e preceitos fundamentais. Todas as normas constitucionais podem ser consideradas preceitos fundamentais? Justifique.

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

2 Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. 2.2 Princípios fundamentais.

PADRÃO DE RESPOSTA

I - Cláusulas pétreas são aquelas dotadas de garantia constitucional especial, previstas nos incisos do § 4º do art. 60, que impedem deliberação sobre emendas tendentes a abolir as matérias ali tratadas.

II - Princípios sensíveis são aqueles que, por sua elevada importância, permite a suspensão da autonomia federativa, e se encontram informados no inciso VII do art. 34 da CF.

III - Preceitos fundamentais, apesar de a Constituição Federal e a Lei 9.882, de 3 de dezembro de 1999, não os definirem, é possível dizer que eles são aquelas normas – princípios ou regras – que, se violadas, trazem consequências mais graves para o sistema jurídico como um todo. Ou seja, são normas às quais o constituinte deliberou combinar mais uma especificidade, para fins de cabimento da arguição de descumprimento. Incluem nessa classe os fundamentos e objetivos da República, assim como as decisões políticas estruturantes; os direitos fundamentais e os princípios constitucionais sensíveis.

Não. Há normas não se incluem dentre aquelas que se classificam como cláusulas pétreas ou princípios sensíveis e também não são dotadas da especificidade necessária para se arquir descumprimento de preceito fundamental.

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA

PROVA ORAL/MALOTE 5

PONTO 4 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 4

Todos os tribunais superiores participam da escolha de membros do Conselho Nacional de Justiça? Justifique. Há membros, ou participantes, do Conselho Nacional de Justiça que não se submetem à aprovação pelo Senado Federal? Justifique.

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

2.7.2 Órgãos do Poder Judiciário. 2.7.2.1 Organização e competências do Conselho Nacional de Justiça.

PADRÃO DE RESPOSTA

Não. O STM e o TSE não participam desta escolha que recai exclusivamente sobre o STF, STJ e TST, conforme se extrai da análise dos incisos I a XIII do art. 103-B, da CF. Conforme o inciso I do referido artigo, o Presidente do STF presidirá o CNJ e, portanto, é membro nato, e no caso de sua ausência e impedimentos, será substituído pelo Vice-Presidente do STF, que também não passa pelo crivo do Senado.

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA**PROVA ORAL/MALOTE 5****PONTO 4 – DIREITO PROCESSUAL CIVIL****QUESTÃO 5**

É possível a procuração outorgada pela parte em favor do advogado prever expressamente a exclusão de poderes para recebimento de intimações específicas, como a da penhora ou, ainda exemplificativamente, para cumprimento voluntário da obrigação na fase de cumprimento de sentença?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

–

PADRÃO DE RESPOSTA

Conforme o art. 105, § 4º do CPC, “salvo disposição expressa em sentido contrário constante do próprio instrumento, a procuração outorgada na fase de conhecimento é eficaz para todas as fases do processo, inclusive para o cumprimento de sentença”. Logo, não é possível a elaboração de procuração que, sem prever exclusão de poderes para a fase de cumprimento de sentença, exclua apenas os poderes para recebimento de intimações, como a da penhora:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PROCURAÇÃO GERAL PARA O FORO. LIMITAÇÃO DO PODER DE RECEBER INTIMAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ART. 105 DO CPC/15. PENHORA. INTIMAÇÃO PESSOAL. DESNECESSIDADE. INTIMAÇÃO DO PROCURADOR CONSTITUÍDO VÁLIDA. ART. 841, §§ 1º e 2º, DO CPC/15. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 28/10/2008, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/07/2020 e atribuído ao gabinete em 19/11/2020.

2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a validade da intimação da penhora feita ao advogado cuja procuração excluía expressamente os poderes para essa finalidade.

3. Os atos para os quais são exigidos poderes específicos na procuração encontram-se expressamente previstos na parte final do art. 105 do CPC/15 (art. 38 do CPC/73) e entre eles não está inserido o de receber intimação da penhora, razão pela qual se faz desnecessária a existência de procuração com poderes específicos para esse fim.

4. O poder de receber intimação está incluso, na verdade, nos poderes gerais para o foro e não há previsão no art. 105 do CPC/15 quanto à possibilidade de o outorgante restringir tais poderes por meio de cláusula especial. Pelo contrário, com os poderes concedidos na procuração geral para o foro, entende-se que o procurador constituído pode praticar todo e qualquer ato do processo, exceto aqueles mencionados na parte final do art. 105 do CPC/15. Logo, todas as intimações ocorridas no curso do processo, inclusive a intimação da penhora, podem ser recebidas pelo patrono constituído nos autos.

5. Além disso, conforme estabelecido na norma veiculada pelo art. 841, §§ 1º e 2º, do CPC/15 (art. 659, §§ 4º e 5º, c/c art. 652, § 4º, do CPC/73), a intimação da penhora deve ser feita ao advogado da parte devedora, reservando-se a intimação pessoal apenas para a hipótese de não haver procurador constituído nos autos.

6. Na hipótese concreta, considera-se válida, portanto, a intimação da penhora feita ao advogado da devedora habilitado nos autos, não havendo, assim, nulidade a ser reconhecida.

7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.904.872/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2021, DJe de 28/9/2021.)

E ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRANSPORTE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROCURAÇÃO OUTORGADA AO ADVOGADO. PODERES GERAIS PARA O FORO. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO VOLUNTÁRIO DA CONDENAÇÃO POR MEIO DE NOTA DE EXPEDIENTE, NA PESSOA DO ADVOGADO. 1. A outorga de procuração ao advogado, concedendo-lhe poderes gerais para o foro, implica a possibilidade de intimação da parte por meio do seu procurador, para pagamento voluntário na fase de cumprimento de sentença, não se admitindo a exceção criada segundo o puro arbítrio da agravante, em flagrante violação ao disposto no artigo 105, caput, do Código de Processo Civil, que autoriza margem de flexibilização dos poderes concedidos apenas quanto aos poderes especiais elencados na legislação processual. 2. No caso em apreço, a requerida foi intimada para o pagamento da condenação por meio de expediente, com a intimação publicada em nome do advogado constituído, seguindo a regra do artigo 513, §2º, inciso I, do Código de Processo Civil, o que não configura cerceamento do direito da devedora, ensejando a incidência da multa de 10% e de honorários advocatícios para a fase de cumprimento de sentença pela ausência de pagamento voluntário no prazo legal de quinze dias úteis. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 70073671315, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Lúcia Carvalho Pinto Vieira Rebout, Julgado em: 31-08-2017)

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA**PROVA ORAL/MALOTE 5****PONTO 4 – DIREITO PROCESSUAL CIVIL****QUESTÃO 6**

Segundo a jurisprudência do STJ, a sentença de extinção da execução pelo pagamento produz coisa julgada formal ou material?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

–

PADRÃO DE RESPOSTA

PROCESSUAL CIVIL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. EXECUÇÃO FISCAL EXTINTA COM BASE NO ART. 794, I, DO CPC. PROPOSITURA DE OUTRA EXECUÇÃO FISCAL PARA A COBRANÇA DA MESMA OBRIGAÇÃO DECLARADA SATISFEITA POR SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. EFICÁCIA PRECLUSIVA DA COISA JULGADA MATERIAL.

1. Afasta-se a alegada violação do art. 535, II, do CPC, pois o acórdão recorrido está suficientemente fundamentado, muito embora o Tribunal de origem tenha decidido de modo contrário aos interesses da parte embargante. Isso, contudo, não significa omissão, mormente por terem sido abordados todos os pontos necessários para a integral resolução da causa.

2. A Primeira Turma, ao julgar o REsp 1.073.390/PB, sob a relatoria do Ministro Luiz Fux, decidiu que a extinção da execução por força do pagamento perfaz-se por sentença de mérito rescindível ou anulável conforme a hipótese. Caso a exequente tenha prova de que o documento referente ao suposto pagamento não detém conteúdo verdadeiro, deve propor a ação judicial cabível, de natureza desconstitutiva (DJe de 16.3.2010).

3. Tendo em vista que a extinção da execução fiscal fundada no art. 794, I, do CPC perfaz-se por sentença de mérito, mostra-se inadmissível, em virtude da eficácia preclusiva da coisa julgada material, a pretensão da exequente de obter, em outra execução fiscal, a satisfação da mesma obrigação tributária com base na alegação de que estaria fundada em erro a sentença proferida na primeira execução fiscal.

4. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.253.922/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 2/8/2011, DJe de 9/8/2011.)

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA**PROVA ORAL/MALOTE 5****PONTO 4 – DIREITO TRIBUTÁRIO****QUESTÃO 7**

Sobre o lançamento tributário, responda:

- a) O que é?
- b) Em quais modalidades pode ocorrer? Explique cada uma.
- c) É uma atividade vinculada ou discricionária?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

–

PADRÃO DE RESPOSTA

Segundo o artigo 142 do Código Tributário Nacional (CTN):

“Lançamento tributário é o ato jurídico administrativo, da categoria dos simples, constitutivos e vinculados, mediante o qual se insere na ordem jurídica brasileira uma norma individual e concreta, que tem como antecedente o fato jurídico tributário e, como conseqüente, a formalização do vínculo obrigacional pela individualização dos sujeitos ativo e passivo, a determinação do objeto da prestação, formado pela base de cálculo e correspondente alíquota, bem como pelo estabelecimento dos termos espaço-temporais em que o crédito há de ser exigido.”

Modalidades:

a) Lançamento de ofício:

Art. 149, CTN:

O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

I - quando a lei assim o determine;

II - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária;

III - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;

[...]

É realizado pelo Fisco sem o auxílio do sujeito passivo, pois, nesta espécie de lançamento o Estado detém todas as informações necessárias para a constituição do crédito tributário.

Nesta espécie de lançamento deve-se levar em consideração a natureza do tributo. Isso porque existem diversos tributos que têm como fato gerador uma situação permanente, como no caso do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Propriedade de Veículo Automotor (IPVA).

b) Lançamento por declaração:

Art. 147, CTN:

O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.

A declaração configura uma obrigação formal ou instrumental do sujeito passivo, possuindo finalidade de deixar registrado os dados fáticos que sejam relevantes para a realização, pela autoridade administrativa, do

ato de lançamento, em conformidade com o previsto na lei do tributo. Caso o declarante indique todos os fatos necessários verdadeiramente, a autoridade administrativa tem todos os elementos necessários para a efetivação do lançamento. Trata-se de uma ação conjugada entre o Fisco e o contribuinte.

c) Lançamento por Homologação:

Art. 150, CTN:

O lançamento por homologação, que ocorre quanto aos tributos cuja legislação atribua ao sujeito passivo o dever de antecipar o pagamento sem prévio exame da autoridade administrativa, opera-se pelo ato em que a referida autoridade, tomando conhecimento da atividade assim exercida pelo obrigado, expressamente a homologa.

§ 1º O pagamento antecipado pelo obrigado nos termos deste artigo extingue o crédito, sob condição resolutória da ulterior homologação ao lançamento.

§ 2º Não influem sobre a obrigação tributária quaisquer atos anteriores à homologação, praticados pelo sujeito passivo ou por terceiro, visando à extinção total ou parcial do crédito.

§ 3º Os atos a que se refere o parágrafo anterior serão, porém, considerados na apuração do saldo porventura devido e, sendo o caso, na imposição de penalidade, ou sua graduação.

§ 4º Se a lei não fixar prazo à homologação, será ele de cinco anos, a contar da ocorrência do fato gerador; expirado esse prazo sem que a Fazenda Pública se tenha pronunciado, considera-se homologado o lançamento e definitivamente extinto o crédito, salvo se comprovada a ocorrência de dolo, fraude ou simulação.

Face ao exposto no art. 150, CTN, temos que o lançamento por homologação é aquele que ocorre quando a legislação atribui ao contribuinte ou responsável o dever de realizar o pagamento do tributo de forma antecipada, sem necessidade de prévio exame pela autoridade administrativa, sendo que quando essa última dele toma conhecimento, homologa-o. A homologação poderá ser expressa ou tácita, sendo expressa quando a autoridade editar ato formal afirmando sua concordância com a atividade do sujeito passivo, ou tácita quando escoado o prazo legal para a homologação expressa.

CONCURSO PÚBLICO PARA O INGRESSO, POR PROVIMENTO OU REMOÇÃO, NA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO NO ESTADO DE SANTA CATARINA**PROVA ORAL/MALOTE 5****PONTO 4 – DIREITO TRIBUTÁRIO****QUESTÃO 8**

Em que consiste o aforamento e o laudêmio?

Qual a diferença entre foro e laudêmio?

TÓPICO(S) DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADO(S)

–

PADRÃO DE RESPOSTA

A enfiteuse, também denominada aforamento ou empraçamento, é o negócio jurídico pelo qual o proprietário (senhorio) transfere ao adquirente (enfiteuta), em caráter perpétuo, o domínio útil, a posse direta, o uso, o gozo e o direito de disposição sobre bem imóvel, mediante o pagamento de renda anual (foro). O foro equivale a 0,6% do valor do terreno e é pago pelo proprietário.

Laudêmio é o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto (ou pleno) sempre que se realizar uma transação onerosa do imóvel. É feito, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem à União, como todos os que se localizam na orla marítima. Quem paga o laudêmio é o vendedor. O laudêmio não é um tributo (este sim, cobrável na forma que a lei determinar, em razão da soberania do ente público), mas uma relação contratual, de direito obrigacional, na qual o ente público participa na condição de contratante e como tal sujeito aos princípios gerais dos contratos.

Portanto, a diferença entre laudêmio e foro é que o laudêmio é uma taxa de transferência, enquanto o foro é uma taxa de manutenção. Além disso, o laudêmio incide sobre o valor do imóvel, enquanto o foro incide sobre o valor do terreno.