

EMENDA N° -----
(ao PLC 12/2015)

Dê-se ao *caput* do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, nos termos do art. 2º do Projeto de Lei da Câmara nº 12 de 2015, a seguinte redação:

“Art. 3º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União submetido ao regime de aforamento ou a cessão de direito real a ele relativo, originado em título outorgado pela União, dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a dois por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.”

JUSTIFICAÇÃO

É importante rememorar que, de acordo com a legislação em vigor, são considerados “terrenos de marinha” aqueles situados em até 33 m (trinta e três metros) medidos horizontalmente, em direção à terra, a partir da “linha do preamar médio do ano de 1831”, as terras situadas no continente, seja na costa marítima ou nas margens de rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, assim como nas ilhas oceânicas ou em outras ilhas situadas em zona igualmente sujeita à influência das marés; a propriedade destas áreas é da União, por força da Constituição Federal (art. 20, VII).

Ainda de acordo com a legislação em vigor, a utilização desses imóveis da União por particulares (ou por outros entes públicos que não compõem a Administração Pública Federal) pode dar-se sob dois regimes jurídicos distintos: o de AFORAMENTO (ou enfiteuse) e o de OCUPAÇÃO.

No primeiro caso, o cidadão adquire por meio de contrato outorgado pela União e registrado no Cartório de Registro de Imóveis o domínio útil, que é um direito real sobre coisa alheia passível de ser dado em garantia hipotecária, e que correspondente a 83% da totalidade da propriedade (passando à condição de

foreiro); portanto, nos terrenos de marinha sob o regime de AFORAMENTO, a União permanece “dona” de apenas 17% da propriedade; apesar disso, o foreiro é obrigado a realizar, anualmente, em favor da União, o pagamento do FORO, que corresponde a 0,6% do valor do imóvel e das benfeitorias nele existentes.

Já no segundo tipo de uso citado (OCUPAÇÃO), o cidadão utiliza o imóvel a título precário, posto que baseado num simples ato administrativo da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, denominado inscrição de ocupação (art. 7º da Lei nº 9.636/98), que é resolúvel a qualquer tempo e que não gera direitos reais do ocupante sobre o terreno da União, nem mesmo direito adquirido à obtenção do aforamento, porém, o obriga ao pagamento de uma pesada taxa de ocupação anual, que varia entre 2% (dois por cento) e 5% (cinco por cento) do valor do imóvel e das benfeitorias.

Na atualidade, tanto o foreiro quanto o ocupante ainda pagam à União o famigerado laudêmio de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel e das benfeitorias nele existentes, em caso de transferência onerosa a terceiros da titularidade do AFORAMENTO ou da OCUPAÇÃO de terreno da União; ou seja, igualam-se situações jurídicas distintas unicamente para efeito dessa cobrança de laudêmio, pois estão sujeitos a ela tanto o foreiro, que detém direitos que equivalem a 83% da propriedade do terreno da União (domínio útil), quanto o mero ocupante inscrito na SPU, que detém 0% (zero por cento) da propriedade do dito bem, ou seja, um usuário do imóvel a título precário, tendo direitos apenas sobre as benfeitorias por ele realizadas no imóvel federal.

Pela emenda ora apresentada propõe-se uma redução da alíquota do laudêmio de 5% para 2%, mediante alteração do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87; além disso, talvez o benefício mais importante é que a emenda estabelece a extinção da cobrança do laudêmio de 5% nas transferências dos imóveis mantidos sob o precário regime de ocupação perante a SPU.

Em outras palavras, somente aqueles terrenos em regime de AFORAMENTO (que são cerca de 30% do total de imóveis inscritos na SPU) é que devem continuar a pagar o laudêmio (agora de 2%) à União, por ocasião de transferência onerosa dos direitos do foreiro para terceiros, ou seja, os simples ocupantes inscritos na SPU, que não têm a titularidade de direitos sobre o imóvel (regime de ocupação), que correspondem a quase 70% do total de cidadãos inscritos na SPU, não sujeitar-

se-ão mais a essa injustiça que é o pagamento do laudêmio de 5% à União nas transferências.

A razão para os milhões de cidadãos inscritos na SPU sob o regime de OCUPAÇÃO deixarem de pagar o laudêmio de 5% à União é de uma clareza solar: a redação do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87 dada pelo PLC nº 12/2015 altera a regra atual unicamente para excluir da base de cálculo do laudêmio de 5% o valor das benfeitorias, ou seja, o laudêmio incide apenas sobre a terra nua (ou o terreno mesmo, pertencente 100% à União); porém, os ocupantes só têm direitos justamente sobre ditas benfeitorias excluídas da base de cálculo da cobrança pelo PLC nº 12/2015, já que não têm direitos reconhecidos pela União sobre o terreno.

Assim, ao retirar as benfeitorias/construções da base de cálculo do laudêmio, o PLC nº 12/2015 impõe o fim da cobrança de laudêmio sobre os mero ocupantes, precisamente porque o ocupante de terrenos de marinha só tem direitos sobre as benfeitorias por ele construídas nessas terras da União, portanto, como **as benfeitorias saíram da base de cálculo do laudêmio não se pode estabelecer cobrança do laudêmio para os terrenos submetidos ao precário regime de ocupação**, uma vez que não há transferência de direito real que justifique o pagamento à União, não se podendo equiparar situações jurídicas diversas: aforamento (em que o foreiro é titular do domínio útil = 83% do terreno e 100% das benfeitorias) e ocupação (precária, em que o ocupante é titular de 0% do terreno e 100% das benfeitorias, excluídas estas últimas da base de cálculo).

Por esses relevantes motivos, entende-se justificada a emenda proposta, que é oportuna e realiza a devida justiça em favor dos ocupantes de terrenos de marinha inscritos na SPU, ao extinguir a exigência de pagamento de laudêmio de 5% (cinco por cento) do valor do terreno de marinha pelos mero ocupantes, bem como por reduzir a alíquota do laudêmio de 5% para 2%, a ser paga unicamente pelos foreiros de terrenos de marinha, excluída da base de cálculo da cobrança o valor das benfeitorias.

Ante o exposto, solicitamos o apoio dos nobres Pares para a referida emenda.

Senado Federal, 19 de maio de 2015.

Senador Douglas Cintra
(PTB - PE)


SF/15789/23161-55