

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. MAURÍCIO RANDS)

Altera dispositivos do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, aumentando a faixa de isenção no pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, às pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, nos casos que especifica, e do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, no que dispõe sobre o laudêmio, relativo a imóveis da União.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Ficam isentos do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, referentes a imóveis de propriedade da União, as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou da sua família.

§ 1º A situação de carência ou de baixa renda será comprovada a cada quatro anos, na forma disciplinada pelo órgão competente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante ou foreiro.

§ 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta nesse artigo, o responsável por

imóvel cuja renda familiar for igual ou inferior a valor correspondente a dez salários mínimos.

§ 3º *A União poderá delegar aos Estados, Distrito Federal ou Municípios a comprovação da situação de carência de que trata o § 2º, por meio de convênio*

§ 4º *A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até 27 de abril de 2006, bem como multas, juros de mora e atualização monetária.” (NR)*

Art. 2º O **caput** do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 2% (dois por cento) do valor do domínio pleno e das benfeitorias feitas pelo Poder Público, a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídos, bem assim a cessão de direitos a eles relativos, sendo vedada a cobrança de laudêmios sobre benfeitorias feitas com recursos exclusivos do enfiteuta.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem como finalidade promover **3 (três)** alterações na legislação de bens públicos da União, visando aprimorá-la.

Nesse sentido, as alterações legislativas sugeridas atualizam o regime jurídico da **enfiteuse pública**, tornando-o consentâneo com a realidade social brasileira e com recente modificação imprimida pelo novo Código Civil, em seu art. 2.038.

As duas primeiras modificações, inspiradas nos princípios constitucionais previstos nos arts. 1º, inciso III, 3º, incisos I e II, 5º, inciso XXIII, e 6º, todos da Carta Magna, almejam contribuir para proporcionar condições de vida e de moradia dignas aos brasileiros que estejam submetidos ao regime da enfiteuse pública. Assim, são propostas a elevação da faixa de isenção,

relacionada com o pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, **que passa a contemplar renda familiar igual ou inferior ao valor correspondente a dez salários mínimos**, bem como a redução do valor do laudêmio, **de 5% (cinco por cento) para 2% (dois por cento)**, cobrado sobre transferências onerosas do domínio útil de terrenos da União.

A terceira e última modificação, **fundamentada no princípio da razoabilidade**, que tem como base constitucional o inciso LIV do art. 5º da Lei Fundamental brasileira, considerado o devido processo legal em sua dimensão substantiva, e no princípio implícito da vedação do enriquecimento sem causa do Estado, visa corrigir antiga distorção na forma de cobrança do laudêmio.

Com efeito, consoante o previsto no art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, o laudêmio corresponderá a 5% (cinco por cento) do **valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias**. O artigo apresenta a seguinte redação:

***Art. 3º** Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do **valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias**, a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídos, bem assim a cessão de direito a eles relativos.*

Por essa disposição a incidência da base de cálculo do laudêmio se dá sobre o valor atualizado da terra nua, **cuja propriedade é da União**, e sobre o valor atualizado das benfeitorias (construções, plantações e outras melhorias), **cujo financiador exclusivo é o enfiteuta detentor do domínio útil**. Nesse caso, o Estado afere receita decorrente de investimentos feitos, sem a sua participação financeira, com recursos exclusivos do enfiteuta, o que configura um quadro jurídico de questionável razoabilidade. De fato, se o enfiteuta utiliza terra pública deve pagar por essa utilização e, também, pela transferência onerosa que realize em seu interesse, sendo devidos, sem questionamentos, os respectivos foros e o correspondente laudêmio. Por outro lado, se o enfiteuta, com seus recursos exclusivos, **sem participação estatal**, promove a realização de benfeitorias (construções, plantações, etc.), **os rendimentos resultantes de eventual transferência onerosa dessas benfeitorias devem ser singularizados em proveito daquele que arcou integralmente com o seu custeio**.

A cobrança de laudêmio sobre benfeitorias, feitas pelo investimento privado, **resultante de economias exclusivas do cidadão**, pode caracterizar situação que alguns doutrinadores denominam como **enriquecimento sem causa do Estado**. Em ensaio intitulado “**Regime Patrimonial dos Terrenos de Marinha**”, Roberto Santana de Menezes¹ manifesta a seguinte posição sobre a cobrança de laudêmio sobre benfeitorias:

*Exige o Dec-lei 2.398/87, art. 3º, caput, o pagamento do laudêmio correspondente a 5% sobre o valor do terreno e benfeitorias. A incidência de laudêmios sobre benfeitorias foi vedada pelo Código Civil de 2002, a meu ver, uma medida de justiça, **uma vez que representa um enriquecimento sem causa para o “nu proprietário”, pois, se as benfeitorias foram realizadas pelo foreiro, não há justiça em fazer incidir sobre elas o laudêmio, proporcionando ganho sem mérito para o senhorio. Mas tal dispositivo não afetou a enfiteuse aplicada sobre bens públicos e por isso a União continua a fazer tal exigência.***

Assim, a terceira modificação sugerida torna o regime da enfiteuse pública coerente com a nova orientação, abraçada pelo Código Civil, relativa à enfiteuse privada, no que tange à cobrança do laudêmio.

Essas são as razões que justificam a adoção das alterações legais contempladas em nossa proposição.

Sala das Sessões, em de de 2007.

DEPUTADO MAURÍCIO RANDS

¹ Ensaio disponível em: <http://jus2.vol.com.br/doutrina/texto.asp?id5855>

2007_373_Maurício Rands