

PROJETO DE LEI N° \_\_\_, DE 2007.

(Do Sr. Paulo Bornhausen)

Altera dispositivos do Decreto-lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946 e do Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, para fixar critérios para a atualização dos valores devidos a título de foro e taxa de ocupação de bens imóveis de propriedade da União Federal e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O artigo 101, do Decreto-lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 101 - Os terrenos aforados pela União ficam sujeitos ao foro de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do respectivo domínio pleno.

§ 1º - Para fins de cálculo do valor do foro, o valor do domínio pleno dos terrenos da União poderá ser anualmente atualizado pelo Serviço do Patrimônio da União (SPU), com base em índice oficial de correção monetária que reflita a desvalorização da moeda, sendo vedada a correção com base em índices de mercado ou critérios unilateralmente fixados pela administração pública.

§ 2º O não-pagamento do foro durante três anos consecutivos, ou quatro anos intercalados, importará a caducidade do aforamento.

Art. 2º - O artigo 1º, do Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º A taxa de ocupação de terrenos da União, calculada sobre o valor do domínio pleno do terreno, será, a partir do exercício de 1988, de:

I - 2% (dois por cento) para as ocupações já inscritas e para aquelas cuja inscrição seja requerida, ao SPU, até 31 de março de 1988; e

II - 5% (cinco por cento) para as ocupações cuja inscrição seja requerida ou promovida *ex officio*, a partir de 1º de abril de 1988.

§ Único - Para fins de cálculo do valor da taxa de ocupação, o valor do domínio pleno dos terrenos da União poderá ser anualmente atualizado pelo Serviço do Patrimônio da União (SPU) com base em índice oficial de correção monetária que reflita a desvalorização da moeda, sendo vedada a correção com base em índices de mercado ou critérios unilateralmente fixados pela administração pública.

Art. 3º - O § 3º, do artigo 3º, do Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 3º - A SPU procederá ao cálculo do valor do laudêmio, mediante solicitação do interessado, devendo atualizar o valor do domínio pleno do terreno e das benfeitorias com base em índice oficial de correção monetária que reflita a desvalorização da moeda.

Art. 4º - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se, inclusive, às enfiteuses já constituídas e às atuais ocupações.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

829B37A921

## JUSTIFICAÇÃO

A proposição ora apresentada tem por escopo disciplinar os critérios de atualização dos valores cobrados, pela União aos particulares, para utilização de seus bens imóveis no regime de aforamento ou por meio do instituto da ocupação, bem como disciplinar o cálculo do laudêmio devido na transferência do domínio útil dos terrenos aforados.

A iniciativa vem à lume em face da polêmica causada por recentes reajustes dos valores cobrados pela União dos ocupantes e foreiros de suas terras, sobretudo afetando aqueles estabelecidos nos chamados “terrenos de marinha”.

No caso dos aforamentos, têm sido verificados reajustes em percentuais muito acima da variação da inflação no período dos contratos, com a correção dos valores do domínio pleno, base de cálculo para a incidência do foro de 0,6% (zero vírgula seis por cento), por critérios próprios da administração, tendo por fundamento parâmetros como a valorização de mercado.

Em relação às taxas de ocupação, por se submeterem à mesma base de cálculo dos aforamentos, qual seja, o valor atualizado do domínio pleno do terreno, idêntico problema se afigura.

Tal fato reclama correção do legislador federal por motivos técnicos e jurídicos, não obstante a crítica quanto à já elevada carga de exações impostas pelo Poder Público, de caráter tributário ou não, como no caso presente, cuja natureza é de preço público.

Tome-se por base o contrato de aforamento, instituto consagrado em nosso direito sob o sinônimo de enfiteuse, em que a União transfere a particular o domínio útil de terreno de sua propriedade “*quando coexistirem a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e a de manter-se o vínculo da propriedade pública*” e com supedâneo nas disposições do Decreto-Lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946 e demais dispositivos legais pertinentes, plenamente aplicável aos terrenos de marinha, por força do art. 49, § 3º, do ADCT/CF-88.

Tal diploma dispõe, em seu art. 101, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 7.450, de 23 de dezembro de 1985, que “*os terrenos aforados pela União ficam sujeitos ao foro de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do respectivo domínio pleno, que será anualmente atualizado*”. Em descompasso à melhor interpretação jurídica do dispositivo legal, tem a União Federal, por intermédio de seu órgão competente, procedido à atualização de valores devidos pelos enfiteutas com base em cadastros ou dados de mercado, desvirtuando o instituto.

Forte na doutrina e consentâneo à jurisprudência dos Tribunais Superiores (*RExt. 143.856-8-PE, rel. o eminentíssimo Min. Octavio Gallotti, 1ª T., DJ de 02.05.1997; RExt. 243.476-1-PE, rel. o eminentíssimo Min. Ilmar Galvão, 1ª T., DJ de 31.03.2000; Resp. 212.060-RJ, rel. o eminentíssimo Min. César Asfor Rocha, 4ª T. DJ de 01.07.2002; Resp. 642.604-RJ, rel. o eminentíssimo Min. César Asfor Rocha, 4ª T. DJ de 04.09.2006*), entendo que a natureza

jurídica da enfiteuse, por aplicação das disposições civis em caráter geral, e das regras especiais quanto ao regramento dos terrenos da União, reclama que o valor do foro seja certo e invariável, como bem demonstrado nos julgados acima, cabível apenas a atualização monetária a fim de se evitar o enriquecimento indevido do particular pela corrosão inflacionária.

A premissa básica da inalterabilidade do foro é princípio norteador do aforamento. A alteração unilateral do valor do foro, pela administração, em periodicidade anual, por parâmetros que desbordem da mera atualização monetária dos valores históricos do domínio pleno, constitui-se em mudança substancial do contrato originalmente firmado com o particular, excesso que mais se afigura como verdadeiro enriquecimento ilícito ou, até, sanha arrecadadora.

Nesse sentido, é preciso conformar a aplicação da norma do art. 101, do Decreto-Lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946, ao seu estrito conteúdo jurídico, como reconhecido pelos nossos Tribunais. Para isso, objetiva-se deixar expresso que a atualização anual dos valores do domínio pleno sobre os quais são calculados os valores do foro se dê com base em índices de correção monetária, visando, unicamente, a recomposição do valor da moeda. Tal fato evitará, por um lado, quebra de contrato por parte da União, e, por outro, locupletamento ilícito do particular por eventual corrosão dos valores originalmente pactuados.

Entendo, ainda, oportuno estender tais parâmetros à correção do valor dos laudêmios e das taxas de ocupação, visto submeterem-se às mesmas bases de cálculo anualmente atualizadas, qual seja, o valor do domínio pleno. Para isso, proponho similar alteração aos arts. 1º e 3º, ambos do Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Muito embora a fundamentação para a modificação legislativa pretendida tenha forte base no entendimento jurídico, seja doutrinário ou jurisprudencial, ao caso concreto das enfiteuses, é necessário tomar em conta a realidade do País e o grande número de famílias que ainda utilizam terras da União sob a forma da ocupação, cabendo, por medida de justiça social, resguardar o direito de tais comunidades.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de 2007.

Deputado Paulo Bornhausen