



Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2008
(Do Sr. José Carlos Machado)

Altera dispositivo do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, para reduzir o valor do laudêmio relativo a imóveis de propriedade da União.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º 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 de prévio recolhimento de laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno, a transferência onerosa entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra no exercício fiscal seguinte ao ano de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto relaciona-se com o Regime de Administração de Bens Imóveis da União. Tem como objetivo reduzir o valor do laudêmio a ser recolhido nos casos de transferência onerosa entre vivos do domínio útil de terreno da União pela exclusão do seu cálculo do valor das benfeitorias construídas ou plantadas sobre o respectivo terreno.

Mas afinal, o que é laudêmio? Laudêmio é uma renda que a União tem direito a receber, quando o ocupante ou o foreiro de imóvel localizado em sua propriedade, transfere os direitos de ocupação ou de foro a outrem. Não se trata de taxa, tão pouco de tributo, como alguns estudiosos da matéria afirmam, pertence a mesma categoria das taxas de ocupação e de foro, é "renda patrimonial". A



Câmara dos Deputados

cobrança de laudêmio é devida somente nas transações onerosas, correspondente ao percentual de 5% sobre o valor atualizado do imóvel, incidente sobre eventuais cessões ou promessas de cessões de direito existentes entre o transmitente e o adquirente.

Por que a União cobra o laudêmio? Porque o domínio pleno do imóvel a ela pertence, e cada vez que o alienante ou cedente transfere ou promete transferir onerosamente o domínio útil ou os direitos de ocupação sobre o imóvel, a União está deixando de consolidar esse domínio pleno. O laudêmio é a contraprestação dessa não consolidação, previsto em lei.

Cabe destacar que estamos propondo a redução do valor do laudêmio no contexto da enfiteuse administrativa, que está regulada por legislação especial, especificamente nos Decreto-lei nº 9.760/46 e a Lei nº 9.636/98. A enfiteuse regulada pelo Código Civil não se aplica aos terrenos de marinha e seus acrescidos. Aliás, esse mesmo Código não só proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses como ainda vedou a cobrança de "laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações.

De acordo com os ensinamentos do eminente Professor Hugo de Brito Machado, numa análise do artigo 3º, do Código Tributário Nacional, *in verbis*: "tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada", a "compulsoriedade da prestação tributária caracteriza-se pela ausência do elemento vontade no suporte fático da incidência da norma de tributação. O dever de pagar tributo nasce independentemente da vontade".

Tão clara é a explicação do professor no seu consagrado Curso de Direito Tributário, que vislumbra uma necessidade de reproduzir *in verbis* seus ensinamentos: "Não se diga, pois, que a prestação tributária é compulsória porque o pagamento do tributo é obrigatório. A distinção essencial há de ser vista no momento do nascimento da obrigação, e não no momento de seu adimplemento. Por isto é que se explica a clássica divisão das obrigações jurídicas em legais, ou *ex-lege*, e contratuais, ou decorrentes da vontade. É certo que as prestações contratuais também são obrigatórias, mas a obrigatoriedade, neste caso, nasce diretamente do contrato, e só indiretamente deriva da lei. Na prestação tributária a obrigatoriedade nasce diretamente da lei, sem que se interponha qualquer ato de



Câmara dos Deputados

vontade daquele que assume a obrigação” (MACHADO, Hugo de Brito, Curso de Direito Tributário - 29º ed. – São Paulo, SP: Malheiros, 2008).

Portanto, conforme exposto, *laudêmio* não é tributo, não é imposto. O *laudêmio* é uma contraprestação pecuniária que tem origem na vontade do ocupante ou foreiro de imóvel da União Federal, em transmitir os direitos a outrem de um bem que não lhe pertence (domínio pleno). É uma relação contratual que nasce da vontade do particular, gerando uma obrigação pessoal, não tem caráter compulsório *ex-lege*.

Esclarecido tal instituto, fica evidente que não há que se falar em compensação da renúncia de receita proposta, conforme estabelecido pela Lei de Responsabilidade Fiscal no *caput* do art. 14, também *in verbis*:

“Art. 14. **A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária** da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:”

Diante do exposto, pretendemos então reduzir os custos expressivos cobrados de brasileiros residentes em terrenos de marinha, que têm, hoje, a obrigação de pagar um valor sobre os investimentos realizados por sua própria conta quando da transferência onerosa entre vivos do domínio útil de terreno da União. Com a aprovação da presente proposta, a cobrança do *laudêmio* será devida somente nas transações onerosas correspondente ao percentual de 5% sobre o valor do domínio pleno.

Em face do exposto, esperamos contar com o apoio dos nobres colegas para que a presente proposta se transforme em lei.

Sala das Sessões, 15 de outubro de 2008

Deputado **JOSÉ CARLOS MACHADO**