

**COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO  
PÚBLICO**

**PROJETO DE LEI Nº 1.961, DE 2007**  
**(Apenso: PL nº 4.140/08 e PL nº 5.294/09)**

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.

**Autor:** Deputado **Maurício Rands**

**Relator:** Deputado **Edgar Moury**

**I - RELATÓRIO**

A proposição especificada na epígrafe defende a alteração da legislação vigente para implementar as seguintes providências:

1. *“elevação da faixa de isenção, relacionada como o pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmos, que passa a contemplar renda familiar igual ou inferior ao valor correspondente a dez salários mínimos”;*
2. *“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”;*
3. *“exclusão, da base de cálculo do laudêmio, do valor das benfeitorias custeadas pelo enfiteuta”.*

O Autor argumenta que as duas primeiras medidas contribuiriam para proporcionar condições dignas de vida e de moradia aos ocupantes de imóveis da União, bem como, que a terceira estaria fundamentada no princípio da razoabilidade e na vedação ao enriquecimento sem causa.

Com objetivo semelhante, outros dois projetos foram apensados à proposição principal. Vejamos:

- **PL nº 4.140/08, de autoria do Deputado José Carlos Machado** - trata da exclusão da base de cálculo do laudêmio o valor de quaisquer benfeitorias;

- **PL nº 5.294/09, de autoria da Deputada Dalva Figueiredo**, visa alterar o Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981 em relação a três pontos:

- Trata da dispensa do pagamento de foro ou taxa de ocupação de imóveis de propriedade da União às famílias que residem em áreas carentes de infraestrutura básica e serviços públicos essenciais, não podendo suspender o benefício enquanto perdurar a

situação de carência dos serviços, incluindo as comunidades ribeirinhas;

- Estabelece que a isenção de que trata o parágrafo 4º do artigo 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981 alcançará os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até a data da publicação da presente Lei;
- Altera o prazo para a comprovação de carência ou baixa renda das famílias para 8 (oito) anos.

Não foram apresentadas emendas ao projeto durante o prazo regimental.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Com os imóveis de sua propriedade submetidos ao regime de aforamento, ou enfiteuse, a União auferir renda com foros, que são devidos anualmente e calculados sobre o valor do domínio pleno do imóvel, e laudêmios, devidos nas hipóteses de transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terrenos da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem como de cessão de direitos a eles relativos, e calculados sobre o valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias.

Os enfiteutas com renda familiar de até cinco salários mínimos estão isentos do pagamento de foros, laudêmios e taxas de ocupação.

O projeto principal eleva o limite da isenção recém mencionada para dez salários mínimos. Além disso, reduz de 5% para 2% a

alíquota do laudêmio e exclui da base de cálculo as benfeitorias feitas com recursos exclusivos do enfiteuta.

Com respeito a esse último aspecto, a proposição é meritória. Não há razão para que o enfiteuta seja onerado de forma proporcional ao valor das benfeitorias por ele próprio custeadas, promovendo o enriquecimento sem causa do Estado. Tanto é assim que o art. 2.038, § 1º, inciso I, do novo Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 2002, veda, de forma taxativa, a cobrança de *“laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações”*.

Há de se estender, ao regime jurídico aplicável aos terrenos de marinha e outros imóveis da União, essa norma do Código Civil.

Já quanto à aventada redução da alíquota do laudêmio, dos atuais 5% para apenas 2%, a medida não se justifica. Ressalte-se, desde logo, que a medida não tem qualquer conotação social, posto que as famílias consideradas carentes já são isentas do pagamento do laudêmio. A redução seria benéfica para cidadãos abastados, detentores de imóveis luxuosos, localizados à beira mar, muitas vezes utilizados apenas para fins de veraneio. E o beneplácito seria custeado mediante renúncia de recursos que podem e devem ser direcionados aos programas sociais que favorecem pessoas que vivem em situação de pobreza.

Resta analisar a aventada ampliação da faixa de isenção de foros, laudêmios e taxas de ocupação. Nos termos do *caput* do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 1981, o benefício é direcionado *“às 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.”* Tem, por conseguinte, cunho estritamente social.

As famílias com renda de até dez salários mínimos, o que corresponde, atualmente, ao valor de R\$ 4.150,00, não comprometem a própria subsistência ao recolher, anualmente, 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno. Afinal de contas, famílias com renda muito inferior

suportam pagar, a cada mês, aluguel em percentual semelhante e proporcional ao valor integral do imóvel, e não apenas do terreno.

Note-se que todos os programas sociais implementados pelo governo federal adotam a definição de “família de baixa renda” ditada pelo art. 4º, II, do Decreto nº 6.135, de 26 de junho de 2007, que “Dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal e dá outras providências”. Esse dispositivo alcança as famílias com renda mensal *per capita* de até meio salário mínimo ou total de até três salários mínimos.

Esse é o limite máximo de renda das famílias que podem receber os benefícios variáveis do Programa Bolsa Família, regulado pela Lei nº 10.836, de 2004. Atualmente, o pagamento desses benefícios é:

I - quando vinculados aos familiares gestantes, nutrizes, crianças ou adolescentes até 15 (quinze) anos, limitado ao valor individual de R\$ 18,00 e ao número de até 3 (três) benefícios por família;

II - quando vinculados a adolescentes com idade entre dezesseis e dezessete anos, limitado ao valor de R\$ 30,00 e ao número de até dois benefícios por família.

O mesmo programa restringe o benefício básico, no valor de R\$ 58,00, às famílias com renda mensal *per capita* de até R\$ 60,00.

Como se vê, a aventada renúncia de receita em favor de famílias com renda de até dez salários mínimos não se justifica.

O PL nº 5.294/09, de autoria da Deputada Dalva Figueiredo, do mesmo modo, não se justifica, pois *laudêmio* não é tributo, portanto, não é imposto. O *laudêmio* é uma contraprestação pecuniária que tem origem na vontade do ocupante ou foreiro de imóvel da União Federal.

Deste modo, entendemos que dispensar do pagamento de foro ou taxa de ocupação de imóveis de propriedade da União às famílias que residem em áreas carentes de infra-estrutura básica e serviços públicos essenciais, foge do próprio conceito do que é *laudêmio*. Além disso, a faixa de

isenção de até cinco salários mínimos por família, prevista no artigo 1º, parágrafo 2º, do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, já é suficiente para não onerar famílias consideradas carentes ou de baixa renda.

Em suma, dos projetos que tramitam conjuntamente aproveita-se apenas a vedação à incidência de laudêmio sobre o valor das benfeitorias custeadas pelo próprio enfiteuta. Entrementes, como o apenso suprime a referência a quaisquer benfeitorias, e convém resguardar a incidência sobre benfeitorias eventualmente construídas pela União, faz-se necessária a confecção de Substitutivo.

Pelas razões expostas, votamos pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 1.961, de 2007, e 4.140, de 2008, na forma do Substitutivo anexo e pela rejeição do PL 5.294, de 2009.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2008.

Deputado Edgar Moury  
Relator

## COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.961, DE 2007

Altera o *caput* do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, que “Dispõe sobre foros, laudêmios e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União, e dá outras providências”, para excluir da base de cálculo do laudêmio as benfeitorias custeadas pelo próprio enfiteuta.

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 do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por*

*cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias custeadas pela União, 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 em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em            de            de 2008.

Deputado Edgar Moury

Relator