



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Weverton

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2023

Altera o Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, e o Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, para isentar da cobrança de laudêmio, foro e taxa de ocupação os imóveis enfitêuticos da União situados em perímetro urbano.

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 os imóveis de propriedade da União:

I – cujos foreiros ou ocupantes sejam considerados carentes ou de baixa renda, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei; ou

II – que estejam localizados no perímetro urbano reconhecido por lei municipal, observado o disposto no 5º.

§ 1º A situação de carência ou 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 neste artigo o responsável por imóvel cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos.



SF/23690.05822-61

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

§ 4º As isenções de que trata este artigo aplicam-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcançam os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos, bem como multas, juros de mora e atualização monetária.

§ 5º A isenção de que trata o inciso II do caput:

I – será concedida somente em relação a imóveis sobre os quais não haja registro de inadimplência dos tributos previstos no art. 156, I e II da Constituição Federal, no momento da averbação da isenção;

II – será averbada na matrícula do imóvel mediante apresentação pelo foreiro ou ocupante de certidão que comprove o atendimento dos requisitos previstos no art. 1º, II e no inciso I deste parágrafo.”

Art. 2º Os arts. 3º e 3º-A do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º

§ 7º O disposto no caput e nos §§ 1º a 3º deste artigo não se aplica aos imóveis que gozem das isenções previstas no art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981.” (NR)

“**Art. 3º-A** Os cartórios deverão informar as isenções averbadas e as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União - DOITU em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º A cada operação imobiliária ou averbação de isenção corresponderá uma DOITU, que deverá ser apresentada até o

último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a 1% (um por cento), observado o disposto no inciso III do § 2º deste artigo.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A proposição em tela foi originalmente apresentada na forma de Projeto de Lei pelo ilustre Senador José Serra em 2015, discutida em comissões, aprovada na CCJ e recebeu relatório com aprovação prévia na CAE, pelo relator Senador Roberto Rocha, ainda no mesmo ano. Na sequência, após uma série de redistribuições e mudanças de titularidade da relatoria, foi arquivado no fim da legislatura.

Em termos gerais, a proposta permite a isenção da cobrança de laudêmio, foro e taxa de ocupação referente a imóveis da União situados em perímetro urbano.

O laudêmio é um tipo de taxa no qual é cobrado um percentual sobre o valor venal ou da transação do imóvel a ser pago quando ocorre uma transação onerosa com escritura definitiva dos direitos de ocupação, ou aforamento de terrenos da marinha localizados em faixas de terra distantes até 33 metros da maré alta.

O foro pode ser considerado como um aluguel anual, pago à União pelo ocupante do imóvel, já que o mesmo não lhe pertence.

A taxa de ocupação é paga a SPU para a concessão da posse precária do imóvel às pessoas de baixa renda que realizam benfeitorias para uso próprio no imóvel. Estes ocupantes não detém a posse do imóvel, tão somente os direitos provisórios de uso do mesmo.

Estes impostos seculares afetam diretamente a população de cidades costeiras e das ilhas, como São Luís no Maranhão, Belém do Pará e Florianópolis, capital de Santa Catarina e são considerados, indubitavelmente, dupla tributação já que todos devem pagar também o IPTU ao município.

Os ocupantes destes imóveis são chamados de enfiteutas e possuem a propriedade indireta dos bens enfiteúticos da União que são os terrenos de marinha e os localizados às margens de rios federais, previstos no art. 20 da Constituição Federal.

No regime enfiteutico a propriedade de um imóvel se desdobra em duas: o domínio pleno, hoje detido pela União, e o domínio útil, detido pelo enfiteuta.

Sobre o assunto, localizamos mais de 10 propostas que tramitaram e foram arquivadas no Senado Federal nos últimos anos, além de outras tantas na Câmara dos Deputados, o que demonstra a grande importância despertada pelo tema. Isto posto, não se admite que, década após década, a imperial prática de cobrança do laudêmio seja perpetuada, motivada por interesses meramente pecuniários sob a perspectiva de perda de receita pela União.

Assim registrou o Senador José Serra na sua justificativa para o projeto:

“É preciso agora garantir que os terrenos de marinha já historicamente entrelaçados na malha urbana de nossas cidades sejam como tal reconhecidos e sejam liberados da exasperante e ineficiente disciplina dos bens enfiteúticos da União.

O projeto que ora apresento prevê mecanismo descentralizado e simples de extensão das isenções já hoje concedidas para todos os imóveis situados nos perímetros urbanos de nossos municípios. Bastará ao proprietário indireto ou ocupante certificar que seu imóvel se localiza no perímetro urbano e de que sobre o imóvel não há registro de inadimplência dos impostos municipais sobre o patrimônio: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – Intervivos (ITBI). Munido desse documento, o interessado solicitará a averbação da isenção das taxas de laudêmio, foro e de ocupação.

A proposição também prevê que caberá ao tabelião responsável pela averbação comunicar o evento à SPU, para que o órgão registre em seus cadastros a isenção e promova o cancelamento de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel. Essa medida irá desembaraçar um número incalculável de cadeias dominiais que hoje representam grande risco jurídico para os proprietários – vendedores e adquirentes – e fazem incidir elevados custos de transação sobre as negociações imobiliárias nas regiões

mais afetadas. A redução dos custos de transação é fundamental, especialmente nesse momento de relativa crise no mercado imobiliário.”¹

Registro também o pronunciamento do Senador Roberto Rocha, por ocasião da emissão dos pareceres favoráveis a aprovação do projeto: “Esse regime jurídico das terras da União se mostra anacrônico e obsoleto. A cobrança de laudêmio, foro e taxa de ocupação, incidentes sobre os imóveis da União situados em perímetro urbano, representa um grave ônus para os ocupantes dessas terras, ao mesmo tempo em que demanda o estabelecimento de complexa estrutura administrativa para a sua arrecadação, absolutamente desproporcional ao resultado produzido.”²

Assim, motivado pela importância e abrangência que a proposta original do Senador José Serra enseja, para os cidadãos de São Luiz no Maranhão e das outras comunidades injustamente afetadas pela arcaica tributação e a bitributação a que são submetidas, proponho a recolocação da matéria para a discussão e aprovação dos nobres colegas Senadores.

Sala das sessões,

Senador Weverton

PDT-MA

¹ Justificativa ao PLS 342/2015 do Senador José Serra.

² Fonte: Agência Senado

