

## PAGAMENTO À UNIÃO

# Taxa de venda de áreas de marinha não pode incluir benfeitorias

**Decisão da Justiça Federal diz que laudêmio deve ser calculado apenas sobre terreno**

▄ **VILMARA FERNANDES**  
vfernandes@redgazeta.com.br

Uma boa notícia para quem possui imóvel em área de marinha: uma decisão judicial determinou que o laudêmio – taxa cobrada na venda desse tipo de propriedade – não pode ser calculado sobre as benfeitorias (as construções) feitas no local, mas somente sobre o terreno.

A decisão foi assinada pelo juiz federal Rodrigo Reiff Botelho da 3ª Vara Federal Cível, em Vitória, e vale para todo o Estado.

Além de condenar a União a não fazer o cálculo incluindo as construções, mas só o valor do terreno, o juiz determinou que seja devolvido o que foi cobrado indevidamente. A decisão vale para cinco anos antes do início da ação.



CHICO GUEDES/ARQUIVO

**A decisão da Justiça Federal sobre o laudêmio atinge as áreas litorâneas onde existem terrenos de marinha, em todo o Estado**

## RESTITUIÇÃO

A ação coletiva foi iniciada pelo Ministério Público Federal (MPF) em 2008. Isso significa que todas as pessoas que pagaram laudêmio a partir de 2003 vão ter direito à restituição de parte do valor.

Isso porque o valor do laudêmio, no caso de venda dos imóveis, é devido à União. Mas só poderia ser cobrado o valor relativo ao terreno. A diferença que foi cobrada em relação as benfeitorias – construções feitas pelo proprietário no terreno – terá que ser devolvida pela União, segundo a decisão judicial.

Mas a decisão só terá valor, explicou o juiz federal Botelho, a partir do momento em que o processo

transitar em julgado, ou seja, quando não houver mais nenhum tipo de recurso a ser feito e ela for considerada definitiva. Quando isso ocorrer, a União também não poderá mais calcular o laudêmio com base nas benfeitorias, para cobranças futuras.

Não há prazo definido para que o trânsito em julgado ocorra. A decisão foi do último dia 25 de fevereiro. A União ainda não foi notificada e poderá apresentar seus recursos.

A partir do momento em que ocorrer o chamado “trânsito em julgado” desta decisão, as pessoas que pagaram o laudêmio vão ter que recorrer com um tipo de ação à Justiça Federal. “Será necessário pro-

## PROVA

*“Após o trânsito em julgado da ação, será necessário provar à Justiça que o cálculo do laudêmio pago incidiu sobre as benfeitorias”*

**RODRIGO REIFF BOTELHO**  
Juiz federal

var que tinha a posse de um imóvel, que houve a transferência para um terceiro e que o cálculo do laudêmio pago incluiu a benfeitoria”, explicou o juiz.

Como este momento ainda vai demorar um pouco, o juiz Botelho

orienta as pessoas a guardarem os documentos da transferência do imóvel, incluindo o boleto de pagamento do laudêmio. Quem não o tem pode requerer junto à Secretaria de Patrimônio da União ou ao cartório onde foi feita a escritura pública de compra e venda do imóvel.

## MOTIVO

O MPF moveu a ação por considerar que a cobrança do laudêmio sobre as benfeitorias era irregular. Como a União não as fez, mas sim os proprietários, não poderia cobrar taxa sobre elas. Uma situação que foi apontada como “enriquecimento sem causa do Estado”, às custas dos particulares.

## ENTENDA

### Terreno de marinha

Faixa de terra em toda a costa brasileira banhada pelas águas do mar ou dos rios navegáveis (federais) até a distância de 15 braças craveiras (33 metros), contados para a parte da terra, desde o ponto a que chega o preamar médio.

### LPM

A Linha de Preamar Médio (LPM) é definida pela média das marés máximas do ano de 1831, época em que foi criado o conceito de terrenos de marinha. Ela é utilizada para delimitar os terrenos e acrescidos de marinha.

### Acrescidos de marinha

Terrenos oriundos de aterros (natural ou artificial), formados para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

### Domínio pleno

O domínio pleno de um imóvel que é terreno de marinha pertence ao governo. Quem vive nestas áreas tem o chamado domínio útil

(direito de posse, uso e gozo de 83% da área).

### Foro

Quem tem imóveis regularizados junto à União a ela pagam uma taxa de 0,6%. São proprietários chamados de foreiros ou aforados.

### Taxa de ocupação

Posse precária sobre terreno da União. Esses proprietários pagam taxas que variam de 2% a 5%. Quem vive nestes imóveis é chamado de ocupante (tem apenas o direito de ocupação e correspondem à maioria).

### Laudêmio

Valor que se paga à União pela transferência onerosa do domínio útil (isto é, venda) em terrenos aforados ou ocupados. Corresponde a 5% sobre o valor venal ou da transação do imóvel a ser paga à União quando ocorre uma transação, com escritura definitiva dos direitos de ocupação ou aforamento de terrenos de marinha. Não é imposto nem tributo.

## O QUE FAZER

### Fim

#### ▼ Ação

Primeiro será necessário aguardar o “trânsito em julgado da ação” (quando não houver nenhum tipo de recurso mais e ela for considerada definitiva).

### Benefício

#### ▼ Decisão

em primeira instância, a

decisão garante que o cálculo do laudêmio seja feito somente sobre o terreno e não considere as benfeitorias feitas pelo proprietário.

### Direito

#### ▼ Ação

Têm direito ao benefício todas as pessoas que pagaram o laudêmio a

partir de 2003, cinco anos antes do início da ação proposta pelo Ministério Público Federal (MPF).

### Restituição

#### ▼ Valor

O laudêmio calculado sobre o terreno é devido à União. Terá que ser devolvida a diferença

cobrada sobre as benfeitorias.

### Documentos

#### ▼ Guardar

A orientação é guardar os documentos da venda do imóvel, incluindo o boleto de cobrança do laudêmio, até a finalização da ação.