

ILEGALIDADE DA COBRANÇA DO LAUDÊMIO PARA TERRENOS DE MARINHA E A POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO

Em discussão um tema de grande relevância financeira para pessoas que alienaram imóveis em áreas tidas como terreno de marinha, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça, em recente decisão, declarou a inexigibilidade da cobrança de laudêmio na transferência do direito de ocupação de terrenos de marinha. Assim, cabe fazer um breve apanhado sobre o tema, elucidando pontos, tais como (i) o que é um terreno de marinha; (ii) o que é e quem paga o laudêmio; (iii) quem tem direito a devolução de valores. Vejamos.

Terreno de Marinha é um bem da União, cuja denominação é dada aos terrenos que ficam compreendidos na faixa de terra com 33 metros de largura, contada a partir da linha da preamar média de 1831, adjacente ao mar, rios e lagoas, no continente ou em ilhas, desde que no local se observe o fenômeno das marés, com oscilação de pelo menos 5 centímetros.

Salienta-se que tais imóveis, quando situados na faixa de segurança da orla marítima, a qual tem a largura de 100 metros, ficam obrigatoriamente sujeitos ao pagamento de laudêmio, que é o direito que tem o titular do domínio direto de receber, por ocasião da alienação do domínio útil do imóvel aforado, determinada quantia por não exercitar o seu direito de preferência nas hipóteses em que o proprietário do domínio útil queira vendê-lo ou dá-lo em pagamento.

Em outras palavras, laudêmio é uma taxa (tributo federal) a ser paga à União Federal, quando da celebração de uma transação de uma venda e compra de imóvel, localizado em terreno de marinha.

O laudêmio é pago pelo vendedor do terreno, antes de realizar a venda, sendo obrigado a pagar o laudêmio para obter a Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel na Gerência Regional da Secretaria de Patrimônio da União.

Neste contexto, tendo em vista que a União utiliza-se do Decreto Lei 9.760/46 para efetuar a cobrança de laudêmio em percentual de 5% sobre o valor do imóvel, ante o não exercício do direito de preferência, bem como que o STJ reconheceu a inexigibilidade de tal cobrança, cabe às pessoas que efetuaram transações imobiliárias com terrenos de marinha nos últimos 5 (cinco) anos pleitear judicialmente a devolução de tais valores.

Conclui-se, portanto, que todas as pessoas que efetuaram vendas ou deram em pagamento imóveis localizados em terrenos de marinha poderão ingressar em juízo visando receber de volta os valores que foram pagos no ato do negócio, ante a ilegalidade da cobrança do laudêmio.

Sergio Lipinski Brandão Junior

Advogado de Moncks, Zibetti & Cagol Advocacia S/S

sergio@mzadvocacia.com.br