

BANDNEWS FM

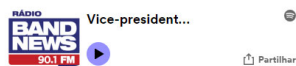
Taxa de Laudêmio: Entenda a cobrança em alguns locais da GV

Em entrevista à BandNews FM Espírito Santo, o vice-presidente da ADEMI-ES, Gilmar Pereira Custódio, esclarece as complexidades e mudanças recentes sobre a taxa de laudêmio

Publicado 22 horas atrás em 24/06/2024
Por ES 360

Em entrevista à BandNews FM Espírito Santo, o advogado e vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), Gilmar Pereira Custódio, abordou a complexidade da taxa de laudêmio. Essa cobrança secular ainda gera dúvidas e controvérsias, especialmente entre os moradores de terrenos de marinha.

Ouçã agora:



Origem e Aplicação da Taxa de Laudêmio

O decreto que regulamenta os terrenos de marinha foi estabelecido em 1851, quando os métodos de medição eram rudimentares. A legislação definia uma faixa de 33 metros a partir da linha de preamar, utilizando métodos como a "braçada caveira" para demarcar os terrenos. Hoje, terrenos que margeiam rios e canais também podem ser classificados como terrenos de marinha.

A taxa de laudêmio é cobrada anualmente pela União, e há distinções entre terrenos em regime de ocupação e aforamento. Terrenos ocupados pagam uma taxa de 2% sobre o valor do domínio, enquanto terrenos aforados têm uma distribuição de domínio de 83% para o foreiro e 17% para a União.

Mudanças Recentes na Legislação

Em 2015, houve uma alteração significativa com a Lei 13.139, conhecida como lei de desoneração. Custódio explicou que essa lei retirou as benfeitorias da base de cálculo do laudêmio, beneficiando proprietários que construíam em terrenos de marinha. Antes da mudança, qualquer benfeitoria, como edifícios, era incluída no cálculo da taxa, resultando em cobranças elevadas.

A lei também equiparou as taxas de ocupação, reduzindo-as de 5% para 2% de forma isonômica e introduziu a possibilidade de parcelamento das taxas. Além disso, a legislação permitiu que os ocupantes de terrenos de marinha adquirissem o domínio pleno desses imóveis, uma mudança que trouxe alívio para muitos proprietários.

PEC das Praias e o Projeto de LeiPL 4.444/2021,

Recentemente, a PEC 05, erroneamente denominada PEC das Praias, causou confusão e preocupação entre os moradores e proprietários de terrenos de marinha. Custódio esclareceu que a PEC não trata de privatização de praias, mas sim de alterações nos terrenos de marinha. A Proposta de Emenda Constitucional visa retirar esses terrenos da lista de bens da União, transferindo a propriedade para estados, municípios e particulares.

O advogado alertou sobre o Projeto de Lei PL 4.444/2021, que está em regime de urgência no Congresso. Esse projeto propõe a criação de zonas especiais de turismo em até 10% das áreas de praia de cada município, permitindo a gestão direta pela União. Custódio enfatizou que este PL requer uma atenção cuidadosa, pois pode impactar significativamente a ocupação e uso das praias.

Desafios para Construtores e Incorporadores

Custódio aconselhou construtores e incorporadores a analisar meticulosamente os registros de imóveis antes de qualquer construção em terrenos de marinha. Ele mencionou que, além dos registros cartoriais, é essencial verificar os registros na Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para evitar surpresas legais e financeiras.

Em áreas como o bairro de Bento Ferreira, em Vitória, há um conflito entre direitos de propriedade, com a União demarcando vários imóveis. Custódio destacou a necessidade de uma pesquisa aprofundada para garantir a segurança jurídica das construções.

A entrevista concluiu com um alerta sobre o acompanhamento dos debates legislativos em torno da PEC e do PL 4.444/2021, enfatizando a importância de uma discussão ampla e informada sobre essas questões.