

CURSO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

LAUDÊMIO, TAXA DE
OCUPAÇÃO E FORO

RODRIGO MARCOS ANTONIO RODRIGUES

2ª EDIÇÃO



São Paulo – SP

2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Bibliotecária responsável: Aline Grazielle Benitez CRB8/9922

R611c Rodrigues, Rodrigo Marcos Antonio

2.ed. Curso de terrenos de marinha e seus acrescidos:
laudêmio, taxa de ocupação e foro / Rodrigo Marcos
Antonio Rodrigues. - 2.ed. - São Paulo: Editora
Pillares, 2016.

328 p.; 14x21cm -

ISBN 978-85-8183-047-6

1. Terrenos de Marinha - Brasil. 2. Bens
patrimoniais da União. 3. Secretaria Patrimônio União -
laudêmio. I. Título.

CDD 341.3425

CDU 359

Índice para catálogo sistemático:

1. Terrenos de Marinha 341.3425

ISBN: 978-85-8183-047-6

1102288

SUMÁRIO

TÍTULO I

ORIGEM HISTÓRICA DOS TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

CAPÍTULO I

DIREITO ROMANO 29

1. Direito Romano 29

CAPÍTULO II

BRASIL COLÔNIA..... 31

1. A divisão do Brasil em capitanias hereditárias. 31

2. O Foral 32

3. Sesmarias 34

CAPÍTULO III

BRASIL IMPÉRIO 37

1. Primeiro imóvel aforado no Brasil. 37

2. Lei de 15 de novembro de 1831 38

3. Primeira definição de terrenos de marinha. 40

14 CURSO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

- | | | |
|----|--|----|
| 4. | Primeira definição de acrescidos de marinha | 42 |
| 5. | Transferência do direito de aforar e obter renda
aos Municípios | 43 |

CAPÍTULO IV**BRASIL REPÚBLICA (ANTERIOR AO DECRETO-LEI
Nº 9.760/1946) 45**

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Decreto nº 14.595, de 31 de dezembro de 1920 | 45 |
| 2. | Decreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933 | 45 |
| 3. | Código de Águas – Decreto nº 24.643/1934 | 46 |
| 4. | Decreto-lei nº 710, de 17 de setembro de 1938 | 47 |
| 5. | Decreto-lei nº 2.490, de 16 de agosto de 1940 | 49 |
| 6. | Decreto-lei nº 3.438, de 17 de julho de 1941 | 49 |
| 7. | Decreto-lei nº 4.120, de 21 de fevereiro de 1942 | 50 |
| 8. | Decreto-lei nº 5.666, de 15 de julho de 1943 | 51 |

**TÍTULO II
ENFITEUSE****CAPÍTULO I****ORIGEM HISTÓRICA 53**

- | | | |
|----|--------------------------|----|
| 1. | Em Roma | 54 |
| 2. | Na Idade Média | 59 |
| 3. | No Brasil | 62 |

3.1. O contrato enfiteutico	62
3.2. Terreno de marinha	65

CAPÍTULO II

ENFITEUSE CONTEMPORÂNEA 67

1. Conceito	67
2. Constituição	71
2.1. Usucapião	73
2.2. Registro	76
3. Transmissão	77
3.1. Alienação/venda	77
3.2. Laudêmio	78
3.2.1. Responsabilidade pelo pagamento: Obrigação do vendedor ou do comprador?	80
3.3. Doação	82
3.4. Sucessão <i>causa mortis</i>	83
3.5. Outras espécies	84
4. Extinção	84
4.1. Comisso	85
4.2. Falecimento do enfiteuta sem deixar herdeiros	86
4.3. Deterioração do prédio aforado ou abandono do imóvel	86
4.4. Resgate	87

16 CURSO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

4.5. Inadimplemento de cláusula contratual	90
4.6. Por interesse público, mediante prévia indenização . . .	90
4.7. Exercício do direito de preferência	91
5. Direitos e deveres/obrigações do enfiteuta	91
6. Analogia com outros institutos	93
6.1. Usufruto	93
6.2. Arrendamento	94
6.3. Superfície	95

CAPÍTULO III**ENFITEUSE APLICADA AOS BENS PARTICULARES 97**

1. Instituto de Direito Civil.	98
2. Aplicabilidade	101
3. Bens públicos regidos pelo Direito Civil	101

CAPÍTULO IV**ENFITEUSE APLICADA AOS BENS PÚBLICOS 105**

1. Regida por legislação específica.	109
2. Aplicabilidade	112
3. Enfiteuse civil vs. Enfiteuse administrativa.	116
4. Quadro comparativo entre a enfiteuse civil e a administrativa	120

TÍTULO III

BENS DA UNIÃO

CAPÍTULO I

PREVISÃO CONSTITUCIONAL..... 123

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Constituição de 1891..... | 123 |
| 2. | Constituição de 1934..... | 124 |
| 3. | Constituição de 1937..... | 125 |
| 4. | Constituição de 1946..... | 126 |
| 5. | Constituição de 1967..... | 126 |
| 6. | Constituição de 1988..... | 128 |
| | 6.1. Emenda Constitucional nº 46/2005..... | 134 |

CAPÍTULO II

CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS 139

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | De uso comum..... | 139 |
| | 1.1. Praias..... | 142 |
| 2. | De uso especial..... | 143 |
| 3. | Dominiais ou dominicais – terrenos de marinha e seus acrescidos. | 145 |

CAPÍTULO III

ADMINISTRAÇÃO DOS BENS DA UNIÃO 147

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Secretaria do Patrimônio da União (SPU)..... | 147 |
| | 1.1. Atribuições..... | 148 |
| | 1.2. Convênios e contratos..... | 151 |

CAPÍTULO IV**TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS 153**

1. Conceituação 153
2. Como identificar essa espécie de bem 160
 - 2.1. Identificação *in loco*. 160
 - 2.2. Identificação por meio de documentação 162
3. Demarcação dos terrenos de marinha 164
4. Instituto peculiar do Direito Brasileiro 170

CAPÍTULO V**OUTRAS ESPÉCIES DE BENS DA UNIÃO 173**

1. Ilhas marítimas 173
2. Extintos aldeamentos indígenas 177
3. Mangues 181

TÍTULO IV**CONTRATOS ENTRE O PODER PÚBLICO E O PARTICULAR E
OUTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS****CAPÍTULO I****CONTRATO DE AFORAMENTO 187**

1. Contrato 187
2. Partes 189
3. Domínio útil 189
4. Assento no Registro Imobiliário 190

CAPÍTULO II**INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO 193**

1. Autorização 193
2. Partes..... 194
3. Ocupação precária..... 194
4. Ocupação com preferência ao aforamento 196
5. Assento no Registro Imobiliário 198
 - 5.1. Imóvel integralmente localizado em terreno de marinha ..198
 - 5.2. Imóvel parcialmente localizado em terreno de marinha ...204

CAPÍTULO III**OUTROS TIPOS LEGAIS 207**

1. Permissão de uso..... 207
2. Cessão de uso 210
3. Concessão de uso especial para fins de moradia..... 212
4. Concessão de direito real de uso 216
5. Locação 217

TÍTULO V**TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL (AFORAMENTO) OU
DOS DIREITOS SOBRE BENFEITORIAS (OCUPAÇÃO)****CAPÍTULO I****COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA 221**

1. Características do contrato 221
2. Público ou particular 225

20 CURSO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

3.	Cláusulas afins.	226
3.1.	Responsabilidade pelo pagamento do(s) laudêmio(s)	227
3.2.	Pagamento de eventual diferença de laudêmio	227
3.3.	Pagamento da taxa de ocupação e do foro	228
4.	Nomenclatura	228
5.	Efeito	229
6.	Registro	230

CAPÍTULO II**AUTORIZAÇÃO DA UNIÃO 239**

1.	Certidão Autorizativa de Transferência (CAT)	239
1.1.	Requisitos.	239
1.2.	Transações onerosas	240
1.3.	Laudêmio	243
1.3.1.	Não é tributo	246
1.3.2.	Isenção do pagamento.	248
1.4.	Transações não onerosas.	249

CAPÍTULO III**ESCRITURA PÚBLICA 251**

1.	Requisitos	251
2.	Bens da União: terrenos de marinha e seus acrescidos.	253
3.	Escritura de Venda e Compra com Cessão de Direitos de Ocupação	256

3.1. Regime de ocupação	257
3.1.1. Integralmente localizado em terreno de marinha	257
3.1.2. Parcialmente localizado em terreno de marinha	258
4. Escritura de Venda e Compra com Alienação do Domínio Útil ...	259
4.1. Regime de aforamento	259
4.1.1. Integralmente localizado em terreno de marinha	259
4.1.2. Parcialmente localizado em terreno de marinha .	260
5. Quando houver cessões intermediárias	260
6. Adjudicação e partilha em inventário extrajudicial	262
7. Mandato em Causa Própria.....	263
8. Aditamento para adequação à legislação dos terrenos de marinha	266

CAPÍTULO IV

REGISTRO DE IMÓVEIS *versus* SPU..... 269

1. No Direito Brasileiro	269
2. Registro de Imóveis vs. SPU	273
3. Prática	276

CAPÍTULO V

AVERBAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA..... 279

1. Apresentação de escritura na SPU	279
2. A averbação de transferência.....	280

TÍTULO VI

COBRANÇA DA SPU

CAPÍTULO I

RECEITAS PATRIMONIAIS	283
1. Conceito.....	283
2. Do laudêmio.....	284
2.1. Da diferença de laudêmio	286
3. Do foro.....	287
4. Da taxa de ocupação	287
5. Da multa por atraso na apresentação da escritura.....	289
6. Da multa pelo aterro ilegal	290
7. Da isenção das receitas patrimoniais.....	291
8. Da defesa administrativa	295

CAPÍTULO II

INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (DAU)	297
1. Competência: Procuradoria da Fazenda Nacional.....	298
2. Débitos que podem ser inscritos.....	298
3. Momento da inscrição.....	299
4. Certidão da Dívida Ativa (CDA).....	300
5. Consequências.....	300

CAPÍTULO III**PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA 303**

1. Como opera nas receitas patrimoniais 303
2. Antes da entrada em vigor da Lei 9.636/98 307

TÍTULO VII**O INSTITUTO NA ATUALIDADE****TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS 311****REFERÊNCIAS 321**