

A BATALHA IMOBILIÁRIA

PREÇOS ASTRONÔMICOS

Valor dos imóveis pode ficar até seis vezes mais caro com avaliação a preço de mercado. Veja alguns exemplos em Vitória:

BAIRROS	AVALIÇÃO DA UNIÃO	PREÇO DE MERCADO	DIFERENÇA A PAGAR
Gurigica ¹	509.567,20	774.000,00	52%
Gurigica ²	414.764,00	1.260.000,00	204%
Consolacao	493.806,16	750.060,00	52%
Santa Lúcia ¹	587.191,30	902.700,00	54%
Santa Lúcia ²	2.478.246,29	11.980.500,00	383%
Bento Ferreira	354.184,58	1.770.975,00	400%
Praia do Canto	622.815,71	1.934.415,00	211%
Ilha do Príncipe	48.037.252,05	108.157.540,00	125%
Mario Cypreste	273.660,73	1.602.140,00	485%
Enseada do Suá	621.975,75	2.520.720,00	305%

Preço do metro quadrado de alguns imóveis na Grande Vitória, segundo a União

MUNICÍPIO	BAIRRO	R\$
Cariacica	Porto de Santana	23,68
Guarapari	Praia do Morro	321,40
Guarapari	Meaibe	218,24
Guarapari	Setiba	113,88
Serra	Carapebus	39,77
Serra	Castelândia	101,50
Serra	Manguinhos	63,66
Serra	Jacaraípe	88,26
Vila Velha	Santa Luzia	998,34
Vila Velha	Prainha	116,38
Vila Velha	Praia da Costa	558,69

Confira no mapa a área do imóvel e seu regime de ocupação:



Imóvel de marinha vai custar até 500% a mais

Se não comprar da União, dono pode perder a propriedade

/// VILMARA FERNANDES
/// MIKAELLA CAMPOS
/// NATÁLIA BOURGUIGNON

Comprar algo que já é seu não é o único problema de proprietários de imóveis situados em área de marinha. O Planalto, ao propor a venda desses terrenos – ação que visa a amenizar os efeitos da crise fiscal –, deixa claro que a comercialização ocorrerá a preço de mercado. Mas os transtornos não ficam por aí, principalmente para os

donos de áreas que estão em regiões de alta valorização imobiliária. Ao atualizar os valores dos espaços, o governo pode cobrar pela unidade até 500% a mais do que está registrado no cadastro da Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Os dilemas de quem está enfrentando as mudanças na legislação de marinha começaram a ser revelados em reportagem de A GAZETA deste último domingo. A Medida Provisória 691, editada em

agosto último e que está em análise pelo Congresso, permite o governo ofertar essas propriedades no mercado. Os mais prejudicados pela iniciativa são os donos de imóveis que vivem sob o regime de ocupação, quando, mesmo tendo pago pelo terreno, têm apenas uma “autorização” para utilizar a área. A União é dona de 100% do bem.

Para se livrar dessas amarras, o contribuinte precisará adquirí-lo, novamente,

dessa vez, em definitivo, numa operação normal de compra de imóveis. A MP não esclarece as consequências de quem não aceitar a transação, mas legislações antigas, como a Lei 9636/1998, afirmam que a União pode reivindicar a posse do bem quando quiser.

Segundo especialistas, a MP junto com as leis existentes dão autorização ao governo para transferir os direitos do terreno de marinha, inclusive, com as benfei-

torias a qualquer um com dinheiro para pagar. Isso significa que se não aceitar negociar com a União, o dono pode perder a propriedade.

Em Vitória, cidade do Estado mais afetada pelas mudanças de regras, áreas alvo do mercado imobiliário, imóveis localizados em Bento Ferreira, Enseada do Suá, Praia do Canto, Santa Lúcia e Mário Cyrestre, ao ter os preços revisados, podem se tornar impagáveis pelo proprietário.

Em Bento Ferreira, por exemplo, um terreno de 1.041 metros quadrados, em regime de ocupação, nos registros da SPU tem o valor avaliado em R\$ 354 mil. Ao ser analisado nas condições de mercado, o preço pularia para mais de R\$ 1,7 milhão, na visão do consultor imobiliário José Luiz Kfuri.

A legislação ainda possibilita que o Planalto integralize os imóveis em fundos de investimentos, o que deixará o dono do imóvel em maus lençóis, precisando pagar taxa de ocupação e laudêmio ao novo proprietário. O governo poderá usar agentes financeiros, como a Caixa e o Banco do Brasil, para comercializar essas cotas, inclusive, na Bolsa de Valores, por meio da criação de fundos imobiliários abertos a pessoas físicas e jurídicas.

Além dos ocupantes, os foreiros, pessoas que detém 83% da posse do imóvel, correm risco de verem os 17% que pertencem a União caírem nas mãos de fundos imobiliários, aos quais seria necessário pagar foro pelo uso do imóvel e também o laudêmio.

“É um absurdo ter que comprar da União, mas eu até pagaria para sermos donos de 100% do imóvel”, desabafa o aposentado Jair Fadini, de 72 anos. Ele e sua família, que mora em Bento Ferreira, pagam taxa de marinha há 47 anos. “Somos três irmãos. Cada um é tributado em cerca de R\$ 1,3 mil por ano. Isso porque é foro. Se fosse ocupação, o valor seria trinta vezes maior. Tenho vizinhos pagando de R\$ 20 a 30 mil por ano”.

A revolta de Fadini é ainda maior por causa do descaso, segundo ele, do governo federal. “Não vemos aplicação do dinheiro em melhorias. O retorno de cada centavo é nulo”, afirma o aposentado que recebeu uma proposta para a incorporação de um empreendimento imobiliário no terreno.

A decisão de comprar ou não a posse permanente do imóvel em área de marinha, para o advogado Gilmar Custódio, diretor jurídico da Associação das Empresas de Mercado Imobiliário, depende da situação de cada proprietário.

“Quem é aforado e tem condições, o melhor é comprar. Porém, é importante aguardar a medida provisória virar lei. Enquanto o texto não for votado no Congresso, é arriscado investir em algo que pode ter a validade derrubada”, explica o especialista.

O presidente da Ademi, Sandro Udson Carlesso, também concorda que não há vantagens para pessoas em regime de ocupação comprarem novamente o terreno. “Só vejo isso como benefício para os terrenos aforados com um prédio com muitos apartamentos ou muitas salas comerciais. Assim, divide-se o valor devido com todos os proprietários. No caso do ocupante, o alto preço do imóvel inviabiliza essas transações”.



Jair Fadini, morador de Bento Ferreira, acha um absurdo ter que pagar novamente pela propriedade, dessa vez para o governo



“
A venda dos terrenos até potencializaria projetos imobiliários se o pagamento não fosse alto. Só vale a pena comprar quem é foreiro. Ocupantes terão que pagar 100% do imóvel”

—
GILMAR CUSTÓDIO ADVOGADO E DIRETOR JURÍDICO DA ADEMI

ANÁLISE DA VENDA

Foreiros

▼ Vantagem

Ao adquirir os 17% da União, o foreiro ficará livre de pagamento de taxas anuais ao governo e também não terá que arcar com o laudêmio na hora da transmissão do bem para outro comprador. Se o imóvel for usado para a construção de apartamentos ou salas comerciais, a construtora poderá embutir o custo com a regularização no preço final do imóvel. Muitas vezes, esse valor será mais baixo do que o laudêmio.

▼ Desvantagem

A compra da parte da União do terreno pode ser desvantajosa quando o valor

do imóvel for muito alto e não tem muitos moradores para ratear o custo.

Ocupantes

▼ Vantagem

O ocupante, ao comprar o terreno da União, passa a ter a posse definitiva, e nunca mais teria que pagar nada ao governo. Também poderá vender o terreno para construtoras para a realização de empreendimentos que poderão contar com linha de crédito imobiliária.

▼ Desvantagem

Pagar novamente 100% do imóvel, pelo valor de mercado.

Mercado imobiliário teme inviabilização de projetos

Abalado pela crise econômica nacional, o mercado imobiliário teme ser impactado com a venda dos imóveis de marinha. O setor tem a preocupação de que o “duplo” pagamento pelos terrenos inviabilize a construção de novos empreendimentos. Mesmo nas áreas aforadas, pagar mais 17% do valor do espaço à União poderia impactar nos preços. “Vai acabar onerando o produto final”, explica o presidente do Sindicato da Construção Civil, Aristóteles Passos Costa Neto. “Terreno de marinha é uma coisa arcaica. Herança da Coroa Portuguesa. Precisamos nos desgarrar dessa cultura equivocada que faz o morador dessas regiões serem bitarifados: ele paga tanto IPTU quanto foro. Ao comprar o imóvel, desembolsa ITBI e laudêmio. É um absurdo”, crítica.

Segundo Costa Neto, comprar a parte da União, no caso dos terrenos aforados, só valerá a pena em uma situação. “Muita gente desiste da Enseada do Suá porque sabe que pagará taxa de marinha e laudêmio. Sem esse estigma, as vendas poderão ser reacquecidas”, completa.

Imóveis em regime de ocupação devem continuar sendo desinteressantes para o mercado, ainda que bem localizadas. Para o consultor José Luiz Kfuri, seria necessário aplicar o custo do pagamento em dobro no valor do imóvel. “A medida provisória até colocaria no mercado, permitindo inclusive a venda de imóveis por financiamentos, terrenos que ao ganhar imóveis hoje não podem contar com crédito bancário. O problema é que pagar ao dono do terreno e também a União pode tornar o preço da unidade cara. Para valer a pena essas negociações, será necessário ter mercado para isso. O terreno terá que ter um grande potencial para justificar o investimento”.

O diretor de Economia e Estatística do Sinduscon, Eduardo Borges, acredita que mesmo com o laudêmio - cobrado pelo governo na hora da venda dos imóveis - é mais vantajoso ser foreiro. “A taxa anual a ser paga, em alguns casos, é tão baixa que não compensaria deixar de ser foreiro. A não ser que o proprietário corra risco de ter sua parte vendida para qualquer investidor”.

confira amanhã

• Veja como fica a situação das áreas do litoral capixaba onde a União ainda não fez a demarcação de suas terras.