

A BATALHA IMOBILIÁRIA



Taxa de marinha pode ficar menor

Congresso pode aproveitar MP para alterar também laudêmio

/// VILMARA FERNANDES
/// MIKAELLA CAMPOS
/// NATALIA BOURGUIGNON

O futuro de quem é dono de um imóvel em terreno de marinha está agora nas mãos do Congresso. Começa a ser votado nesta semana o relatório da medida provisória que permite a União vender essas áreas ou integralizá-las em cotas de fundos de investimentos. A negociação é uma das alternativas do governo federal para aliviar as contas públicas e reduzir o déficit fiscal. Somente no Espírito Santo a arrecadação pode chegar a pelo menos R\$ 12 bilhões.

O texto que chega à Câmara Federal já passou por uma comissão mista composta por senadores e deputados e traz mudanças em relação às propostas originais. O relatório mantém a comercialização dos imóveis, mas “alivia” as taxas cobradas de donos de áreas em regime de ocupação e ainda cria um novo cálculo para o laudêmio.

Essa diminuição das alíquotas, aliás, chegou a fazer parte de um projeto de lei elaborado pelo governo federal e aprovado pelo Poder Legislativo. Porém, a conquista acabou sendo vetada pela própria Presidência em decorrência das crises

econômica e fiscal.

Na nova tentativa de beneficiar os moradores de áreas da União, a taxa de ocupação baixa de 5% para 2% – apenas para quem foi inscrito após 1988. A maior economia virá da revisão do cálculo do laudêmio, cobrado durante a venda de um imóvel. Hoje, o governo tarifa a operação em 5% do valor, levando em consideração as benfeitorias realizadas na área.

A ideia é aplicar o percentual apenas no preço do terreno, o que diminuirá os custos ao comprador. “É uma conquista porque a benfeitoria representa quase 70%

do que é cobrado de laudêmio”, observa o deputado federal Lelo Coimbra, relator da MP 691/2015 na comissão mista, formada por deputados e senadores.

PROBLEMAS

Apesar dos avanços, o relatório ainda é polêmico, pois foram barrados pontos que dariam um novo rumo ao mercado imobiliário. Um exemplo vem de Vitória, a cidade com maior número de áreas de marinha no Estado. A expectativa era de que a matéria excluísse a cidade dessas condições, por ser ilha sede de municí-

AS MUDANÇAS NO PROJETO SOBRE ÁREAS DE MARINHA QUE TRAMITA NO CONGRESSO

1 - Comercialização

MP - Propõe a venda dos imóveis para seus próprios donos, a preço de mercado. Foreiro pagará por 17% do imóvel e os ocupantes terão que comprar 100% da propriedade.

Congresso - Mantém as regras para a venda dos imóveis, mas permite foreiros e ocupantes parcelarem a compra em até 120 prestações.

Dúvida - Fazer a comprar e logo em seguida a Justiça conceder uma decisão favorável aos processos que pedem a extinção dos terrenos de marinha na Vitória por ser uma ilha que é sede de Capital.

2 - Manutenção do regime

MP - Propõe a venda dos imóveis para seus próprios donos, mas não deixa claro o que acontece com quem recusar a comercialização.

Congresso - Foi incluído um artigo que garante a quem não quiser comprar o

direito de permanecer no mesmo tipo de regime - ocupação ou aforamento.

Dúvida - Ainda reside uma preocupação em relação aos ocupantes, porque outro artigo da mesma legislação diz que a União poderá utilizar seus imóveis para a integralização de cotas de fundos. O relator Lelo Coimbra adiantou que, diante das preocupações, vão ser propostas mudanças para garantir mais segurança aos ocupantes, durante a tramitação no Plenário da Câmara.

3 - Publicidade no site

MP - Não contempla o assunto.

Congresso - Cria uma espécie de site da Transparência do Patrimônio da União, destinado aos imóveis de marinha, onde deverá ser disponibilizado todas as informações referentes a essas áreas, hoje difíceis de serem obtidas.

Dúvida - Não deixa claro a exigência de que sejam disponibilizadas no site as

plantas com as demarcações das áreas de marinha, fonte das principais dúvidas sobre o assunto. Garantiria mais segurança sobre as técnicas do processo.

4 - Cem mil habitantes

MP - Estabelece que a comercialização só pode ocorrer em cidades com mais de 100 mil habitantes, o que elimina oito municípios do litoral capixaba.

Congresso - Acrescentou que a comercialização poderá ocorrer também em cidades de tenham Plano Diretor Urbano, vale para cidades com mais de 20 mil habitantes.

Dúvida - Por esse critério, só Fundão e Presidente Kennedy estariam fora da comercialização.

5 - Financiamento imobiliário

MP - Não permite que empreendimentos imobiliários construídos em áreas com

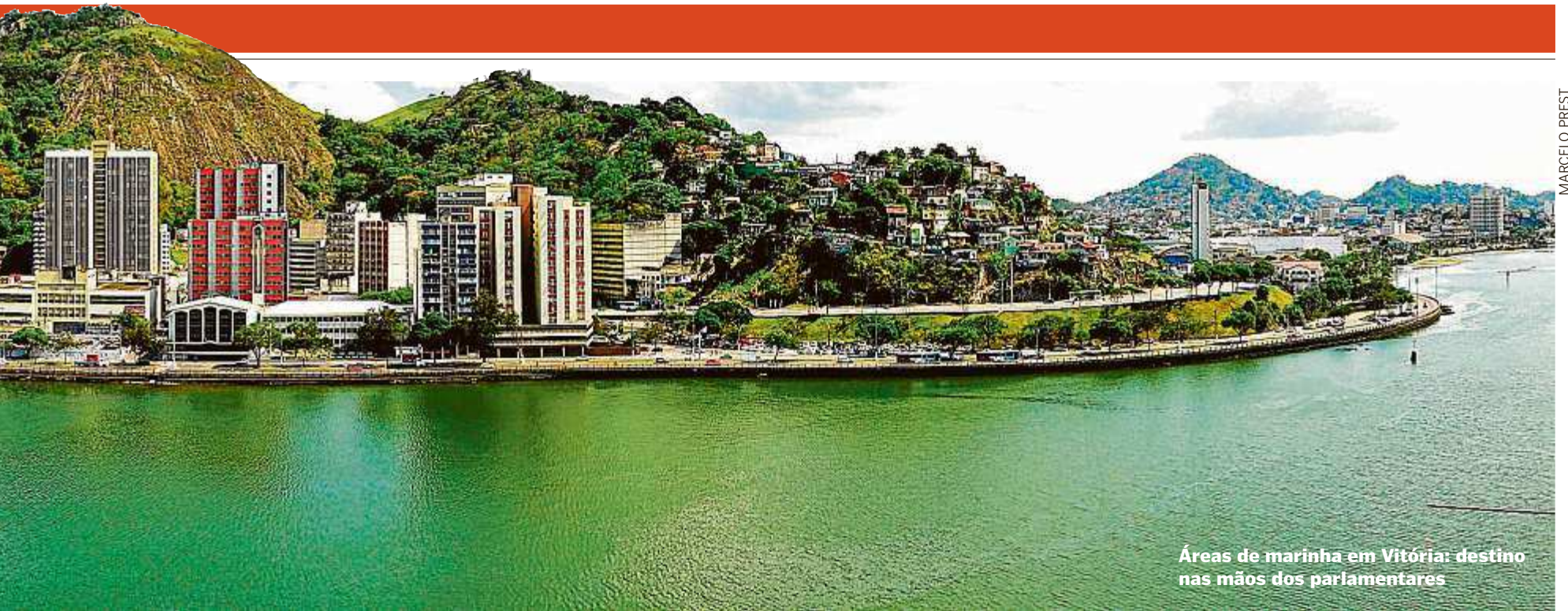
regime de ocupação contem com financiamentos bancários. O que dificulta a venda destes imóveis.

Congresso - Foi incluído o chamado “direito de superfície”, que a eles daria a possibilidade de financiar a obra e a compra dos imóveis. No entanto, será exigido o pagamento de mais uma taxa. A proposta garante a gratuidade para áreas carentes. Serão isentas as famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.

Dúvida - A proposta não deixa claro o valor a ser cobrado de quem quiser comprar o direito de superfície nem quais taxas vão ser pagas. E mais: deixa nas mãos da União a concessão da autorização do direito.

6 - Cotas de fundos

MP - Autoriza a União a utilizar os terrenos de marinha para integralizar cota de fundos de investimento.



MARCELO PREST

Áreas de marinha em Vitória: destino nas mãos dos parlamentares

pio. O que não aconteceu.

Com isso se mantém na cidade situações como a vivida pelo Lourival Esperidião da Silva Filho, síndico do edifício Conca D'ore, localizado na área central da Praia do Canto e hoje distante quase dois quilômetros do mar. O prédio que ele administra é aforado, mas o vizinho, por causa de meio metro de distância, escapou das garras da União. “Vivemos uma situação absurda, uma distância tão pequena separando quem precisa pagar ou não ao governo”.

Outra polêmica é a utilização dos terrenos para integralizar cotas de fundos. Conforme a série de reportagens iniciada no último domingo relata, a proposta original da União abre espaço para que os imóveis que não foram comprados pelos donos possam ser vinculados a investimentos financeiros. Apesar das tentativas de minimizar os impactos da MP, o texto costurado pelos parlamentares, para o mercado imobiliário, ainda não dá a esperada segurança jurídica aos proprietários dos imóveis.

A situação é mais delicada para os ocupantes, já que outras legislações de marinha permitem a União retomar a posse do imóvel. O temor é que os fundos possam adotar o mesmo princípio. E não fica por aí. Há ainda as dificuldades, também relacionadas aos ocupantes, para garantir financiamentos imobiliários.



GUILHERME FERRARI

Lourival Esperidião é foreiro. O prédio vizinho ao dele escapou das taxas da União

O relatório tenta solucionar o problema dando a eles o chamado “direito de superfície”. O problema é que o texto não deixa claro quanto terá que ser pago para adquiri-lo. Para parcelar a compra do imóvel ou pegar empréstimos bancários para construir um empreendimento em área de marinha, o ocupante ficará refém da União, que terá que conceder uma autorização.

A solução para problemas como esses, segundo o senador Ricardo Ferraço, será a recuperação de emendas que foram rejeitadas na comissão mista. “É o que vou fazer, por exemplo, ao resgatar a emenda que determina que os terrenos em regime de ocupação sejam alienados aos seus proprietários e outra que proíbe a utilização deles para constituição de cotas de

fundos”, afirma Ferraço.

Outro acréscimo que ele quer fazer ao projeto beneficia a capital capixaba ao desconsiderar mais de 40 mil imóveis como sendo de marinha. Ferraço apresentou 19 emendas, das quais nove foram acolhidas. É dele também um Projeto de Emenda Constitucional (PEC 71/2013), com o mesmo objetivo, que também tramita no Congresso.

O deputado Lelo Coimbra também deve lançar mão da mesma estratégia para melhorar as condições das pessoas que vivem nesses territórios. Uma delas visa a reduzir ainda mais os riscos dos ocupantes em relação aos fundos imobiliários. “Vamos tentar fazer isso no Plenário, aprimorar o texto para criar mais proteção para os donos de terreno de marinha”, acrescenta.

Os dois parlamentares estão de acordo em um ponto: que o objetivo da União com a MP foi apenas fazer caixa. Para eles, pode-se tentar melhorar a situação com o projeto, mas uma solução definitiva está mais distante. Só viria com a extinção dos terrenos de marinha.

gazetaonline.com.br

Confira a tabela com todos os detalhes sobre os imóveis no Espírito Santo que estão em terreno de marinha, como área, valor de avaliação e endereço.

Congresso - A União poderá utilizar os terrenos de marinha para a venda de cotas imobiliárias, desde que respeite os regimes - aforamento ou ocupação.

Dúvida - Como fica a situação dos ocupantes, já que outras legislações de marinha permitem ao governo tomar a posse dessas propriedades a qualquer momento. Como esses imóveis estarão sob a tutela dos fundos, há riscos do ocupante perder o imóvel.

7 - Taxa de ocupação

MP - Não contempla alterações.
Congresso - Reduz de 5% para 2% a taxa de ocupação cobrada anualmente. O percentual maior é cobrado dos que foram inscritos no cadastro do patrimônio da União a partir de 1988.

Dúvida - O governo tinha feito a mesma proposta na Lei 13.139/ 2015, mas vetou a redução no início deste ano. A nova alíquota retorna para o relatório da MP a

partir de um acordo feito pelos deputados e senadores com o governo federal. Houve o avanço, mas fica a dúvida se o governo respeitará o acordo ou se vetará a redução novamente.

8 - Laudêmio

MP - Não contempla as alterações.
Congresso - Determina que o cálculo do laudêmio, cobrado na venda dos imóveis em áreas de marinha, seja feito somente sobre o preço terreno e não considere as benfeitorias, diferente do que ocorre hoje.

Dúvida - O governo tinha feito a mesma proposta na Lei 13.139/ 2015, vetada no início deste ano. O novo cálculo retorna para o relatório da MP a partir de um acordo entre parlamentares e o governo federal. Houve o avanço, mas fica a dúvida se o acordo será respeitado.

9 - Arrecadação

MP - Não contempla as alterações.
Congresso - Destina 20% da arrecadação

com as taxas pagas pelos proprietários de marinha para os municípios do litoral. Hoje, todo o valor segue diretamente para os cofres federais que, nos últimos quatro anos, conquistou cerca de 150 milhões com estas taxas.

Dúvida - A preocupação de alguns segmentos, que hoje contam com o apoio dos municípios, contrários a existência dos terrenos de marinha, é de perderem o apoio, já que os gestores municipais passarão a contar com mais uma fonte de receita.

10 - Vitória

MP - Não contempla a alteração.
Congresso - Exclui do pagamento das taxas os imóveis em áreas de marinha localizados em Vitória, que é ilha sede de município. Mas só vale para os imóveis inscritos a partir de 2005 e vale até a conclusão do processo de demarcação, sem cobranças retroativas.
Dúvida - O problema é que as demarcações

em Vitória, na parte que é ilha, foi feita até 1986, desta forma, a medida não contempla os moradores que residem nestes bairros. A última demarcação feita na Capital foi em 2014, mas abrangendo apenas Camburi e Tubarão, que estão na área continental da cidade.

Outras ações

Emenda Constitucional - Tramita no Congresso a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) 71/2013, do senador Ricardo Ferraço, que quer garantir a exclusão dos terrenos de marinha em Vitória, por ser ilha sede de município. É outra alternativa para solucionar os problemas enfrentados pelos moradores da Capital, caso o assunto não vingue na votação da MP.

Justiça - No Supremo Tribunal Federal, está uma ação que também propõe a exclusão das áreas de marinha em Vitória.