

Taxa de marinha suspensa traz mudanças no mercado

Advogados dizem que custo para compra de imóveis vai cair e que quem tem dívidas de até 5 anos deve esperar decisão final da Justiça

Thaíssa Dilly

Após a decisão da Justiça Federal que suspendeu a cobrança das taxas de terrenos de marinha em todo o Estado, especialistas debatem as mudanças no mercado imobiliário.

No Estado, 50 mil famílias pagam a taxa. A medida, que tem efeito imediato, vai facilitar a comercialização desses imóveis, segundo o advogado imobiliário Diovano Rosetti. “A suspensão da cobrança das taxas de ocupação ou foro e laudêmio possibilita aquecer o mercado dessas regiões, por reduzir os custos no momento da compra do imóvel”.

O diretor regional da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), Valdenir Rodrigues, disse que antes, na maioria das vezes, quem tinha duas opções de compra de imóvel, sendo uma inserida em local considerado terreno de marinha e outro não, optava pelo imóvel com menos despesas. “Isso acontecia em razão do alto custo. Agora, pode mudar”.

Valdenir esclareceu que a decisão judicial não está extinguindo os terrenos de marinha no Espírito Santo, mas afirmou que o procedi-



ILHA DE SANTA MARIA, em Vitória, onde há taxa de marinha: SPU tem até 15 dias para suspender as cobranças

mento de demarcação adotado pela União não possibilitou defesa. “O que muda é que o cidadão ficará isento do pagamento de taxas, inclusive de laudêmio, que hoje é 5% sobre o valor de avaliação do imóvel, até que a União faça a nova demarcação, por intimação pessoal”.

Já quem tem dívida ativa com a União, há no máximo cinco anos, quando prescreve a taxa, deve aguardar a decisão final da Justiça, afirmou o assessor jurídico do Sin-

dicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Carlos Augusto da Motta Leal.

“Com a decisão, também ficam suspensas as dívidas, pois a declaração de nulidade tem efeito retroativo”, disse Carlos.

O juiz federal substituto Aylton Bonomo, que assinou a sentença na quarta-feira, declarou serem nulos os contratos referentes à área de marinha, assinados com proprietários e União.

Conforme a sentença, que cabe recurso, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU-ES) tem até 15 dias, estando sujeita à multa diária de R\$ 10 mil, para efetivar a suspensão das cobranças no Estado.

A SPU-ES informou que já foi notificada da decisão. Em nota, a Advocacia-Geral da União disse que “apresentará recursos cabíveis e tomará medidas com vistas à reforma da sentença junto ao Tribunal Regional Federal da 2ª Região”.

Briga na Justiça para pedir dinheiro de volta

A suspensão da taxa de marinha pela Justiça vai beneficiar todos os imóveis localizados em áreas de marinha no Estado, que pertencem à União. A decisão se refere também às cobranças de foro, taxa de ocupação e laudêmio. A sentença não menciona se a União terá de devolver o dinheiro aos moradores que pagam a cobrança por anos.

O vice-presidente da Associação de Moradores de Bento Ferreira, Carlos Zaganelli Filho, que é advogado tributarista, disse que vai convocar todos os moradores do bairro para pedir o dinheiro de volta.

“A orientação inicial para os moradores é fazer requerimento administrativo na Secretaria de Patrimônio da União a fim de pedir o ressarcimento dos valores já pagos, e evitar a negativação das pessoas. Caso não tenha um entendimento administrativamente, vamos recorrer à Justiça”, explicou.

Outra medida, acrescentou Carlos, é solicitar o cancelamento da matrícula do imóvel como terreno de marinha. “Também queremos mobilizar uma reunião no Rio de Janeiro, com os representantes de moradores e juristas, para sensibilizar o desembargador, e mostrar a nossa versão sobre os fatos”.



CARLOS Zaganelli Filho: devolução

SAIBA MAIS

Como é a cobrança

Terrenos ficam na faixa de 33 metros a partir da linha de preamar até o continente

1 TERRENOS DE MARINHA: ficam situados na faixa de 33 metros a partir da linha de preamar (nível máximo de uma maré cheia) médio, criado em 1831, em direção ao continente. A grosso modo, a medida é feita a partir da vegetação de restinga.

TERRENO DE MARINHA

33 METROS

LINHA DE PREAMAR

2 TAXA DE OCUPAÇÃO: terrenos ocupados até 1988 pagam 2% por ano sobre o valor do domínio pleno do terreno. A partir de 1989, o percentual é de 5% (ao ano).

3 LAUDÊMIO: é um pagamento de 5% que o contribuinte faz pela transferência dos terrenos de marinha, que são considerados bens da União.

4 AFORAMENTO: já os foreiros pagam uma taxa de 0,6% do domínio pleno do terreno aforado.

LOCAIS

- > NO ESPÍRITO SANTO, a cobrança da taxa existe em 14 municípios.
- > EM VITÓRIA, 58 bairros têm terrenos de marinha, sendo que 50 estão

em área popular. Entre as regiões onde são cobradas as taxas estão Santa Lúcia, Ilha de Santa Maria e Bento Ferreira.

O que diz a sentença

- > **DETERMINA** a suspensão, com efeito imediato, da cobrança das taxas de marinha em todo o Estado.
- > **A DECISÃO**, assinada na última quarta, é válida para todos os proprietários de imóveis localizados em áreas de marinha, que pertencem à União, e se referem também às cobranças de foro, taxa de ocupação e laudêmio.

MERCADO IMOBILIÁRIO

- > **ENQUANTO** a suspensão do pagamento das taxas de ocupação ou foro e laudêmio estiver vigorando, é possível aquecimento nas vendas de imóveis, em razão da redução de custos no momento da aquisição.
- > **SEGUNDO** especialistas, quem antes tinha duas opções de compra de imóvel, sendo uma inserida em local considerado terreno de marinha e outro não, na maioria dos casos, em razão do alto custo, optava pelo imóvel que menos despesa lhe geraria.
- > **OS COMPRADORES** ficam isentos do pagamento da taxa de laudêmio, que

hoje é 5% sobre o valor de avaliação do imóvel, até que a União faça a nova demarcação, por meio de intimação pessoal, dando ampla defesa.

TAXAS E DÍVIDAS ATIVAS

- > **QUEM** tem dívida ativa com a União, há no máximo cinco anos, quando prescreve a taxa, deve aguardar a decisão final.
- > **A DECLARAÇÃO** de nulidade tem efeito retroativo, afirmando ser nulo o que foi pago desde o início da demarcação, por isso também ficam suspensas as dívidas.

RESSARCIMENTO

- > **A SENTENÇA** não menciona se a União terá de devolver o dinheiro aos moradores que pagam a taxa de marinha por anos.
- > **SE A JUSTIÇA** reconhecer que foi irregular o pagamento, os moradores podem entrar com ação pública para solicitar a devolução dos valores pagos nos últimos cinco anos, quando prescreve a dívida.