

Terreno de marinha

A116435

REPORTAGEM ESPECIAL

Morador de prédio também paga por terreno de marinha

ELIZABETH NADER/AT

O preço a pagar e a taxa que será cobrada pela União dependem do tempo de ocupação e da data em que foi feito o cadastro do morador

ANA PAULA ALCANTARA
E MÔNICA AZEVEDO

Morar em apartamento não significa estar livre das taxas de marinha. Se o prédio foi construído em área que pertence à União, cada proprietário tem que pagar a sua taxa de ocupação, como acontece com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A regra também é a mesma para quem quiser comprar o terreno e, assim, deixar de ser ocupante para se tornar aforado. O valor de mercado da área do prédio é dividido pelo número de condôminos e cada um decide se vai ou não fechar o negócio com a Delegacia de Patrimônio da União (DPU).

A titular da DPU, Chisue Kawashima de Souza, explica que cada terreno de marinha é registrado por número chamado RIP (Registro Imobiliário Patrimonial). Quando um edifício é construído no terreno, cada apartamento recebe um RIP específico.

VIZINHOS

Por isso, na hora de cobrar as taxas ou de vender o terreno, cada proprietário é tratado individualmente. Além disso, a situação dos moradores pode ser diferente mesmo que eles sejam vizinhos de porta.

Para se ter idéia, um pode estar cadastrado na DPU e o outro, não. E mesmo que os nomes

dos dois proprietários façam parte do cadastro da entidade, o valor da taxa de ocupação pode ser diferente.

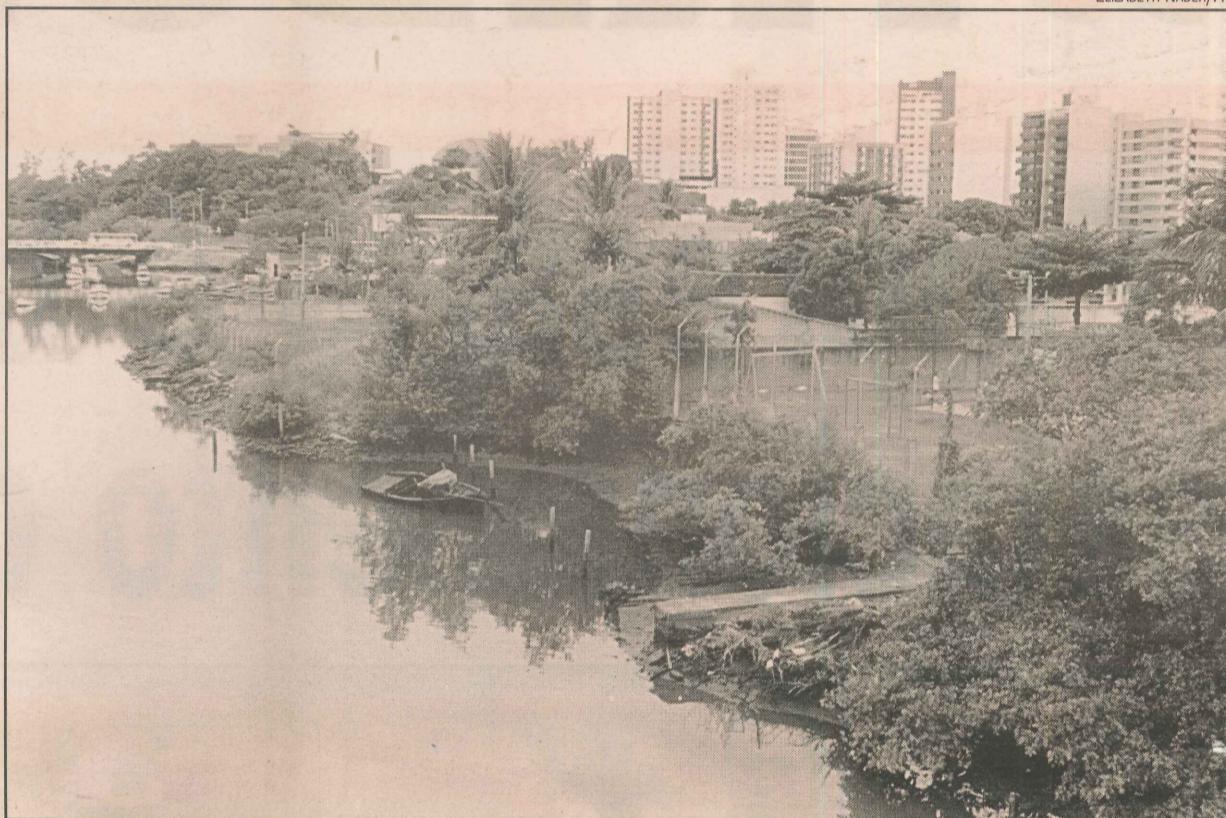
Isso acontece porque os que se cadastraram até outubro de 1988 pagam uma taxa anual de 2% do valor do terreno. Quem entrou para o cadastro após essa data, no entanto, tem que pagar 5%.

Com a Lei Federal 9.636, que trouxe novas regras para o terreno de marinha, a União está colocando os terrenos à venda. Em Vitória, os moradores já começaram a receber os comunicados com as propostas da DPU.

Quem mora em apartamento está recebendo o valor da chamada "fração ideal", que é o resultado do valor total do terreno dividido pelo número de apartamentos do prédio.

Portanto, no mesmo edifício, pode haver moradores na condição de aforados (que compraram o terreno) e de ocupantes, além daqueles que nem estão cadastrados na DPU. A decisão de aceitar ou não a proposta da União, portanto, também é individual.

A delegada da DPU, no entanto, informou que os proprietários podem escolher um representante para decidir em nome do grupo. Para isso, no entanto, cada um tem que providenciar uma procuração dando poder de decisão ao escolhido.



Terrenos no canal de Camburi: análise dos casos será feita individualmente pela União

Número de cadastrados vai aumentar

Apesar de existir desde 1831, a Linha de Preamar Média (LPM), que determina quais são as áreas de marinha, não foi calculada nem homologada na maior parte das cidades litorâneas brasileiras. No Espírito Santo, a situação não é diferente.

Apenas em Vitória e em parte de Vila Velha, a LPM já está definida há algum tempo. Por isso, dos 33 mil imóveis cadastrados na Delegacia de Patrimônio da União (DPU), 26 mil pertencem aos dois municípios. Após a definição da linha, o número de moradores que terão que comprar pelos terrenos vai aumentar.

Só é possível cadastrar os imóveis, cobrar taxas dos moradores e efetivar a venda do terreno quando a linha está definida e homologada. A DPU está finalizando a definição da LPM no trecho que vai de Meáipe a Marataízes.

Depois que o secretário de Patrimônio da União, Hélio Carlos Gehrke, assinar a homologação, a DPU começará a cadastrar os imóveis que foram construídos em terrenos de marinha. Só aí poderá cobrar as taxas dos moradores e negociar a venda das áreas.

SAIBA MAIS SOBRE OS TERRENOS

TERRENOS DE MARINHA

São todas as áreas situadas a 33 metros da maré cheia, chamada de Linha de Preamar Médio (LPM), em direção ao continente, tendo como base o ano de 1831. São incluídas nesse grupo todas as áreas de aterro.

ACRESCIDOS DE MARINHA

São todas as áreas que sofreram aterro natural ou artificial. Também são medidas a partir da LPM, mas em direção ao mar. Muitas ruas e quadras de bairros nobres de Vitória podem ser incluídas nesse grupo, como a Praia do Canto, Bento Ferreira e Enseada do Suá.

OCUPAÇÃO

Ocorre quando o morador reside num terreno de marinha, mas sem direito de propriedade do terreno que está ocupando. Para tanto, deve pagar uma taxa que varia de 2% a 5% do valor do imóvel à União.

AFORAMENTO

Pagamento de uma taxa ao governo federal em que o morador recebe o título de posse do terreno, com o direito de vender ou hipotecar o imóvel. O ocupante tem de pagar ainda um tributo anual de 0,6% do valor do bem.

LAUDÊMIO

É um imposto que o morador aforado em um terreno de marinha deve pagar à União na hora da venda do imóvel. O va-

lor da taxa equivale a 5% do preço de venda da área.

DELEGACIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO (DPU)

Órgão do Ministério da Fazenda responsável, entre outras coisas, por cadastrar e fiscalizar as moradias situadas em terrenos de marinha. A DPU estadual está situada no Centro de Vitória.

ÁREAS TAXADAS

Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia, parte do canal de Camburi, Ilha do Príncipe, Vila Rubim e Parque Moscoso (em Vitória). Além de alguns bairros na Serra, Vila Velha e Guarapari.

LEI FEDERAL 9.636

Lei que modificou as regras dos terrenos de marinha e prevê que os proprietários paguem à União o preço de mercado pelas áreas. Mas o ocupante não será proprietário de 100% do terreno; apenas de 83%, chamado de Domínio Útil. Os 17% restantes, ou seja, as áreas de Domínio Pleno, continuarão em poder da União e o dono da área terá que pagar uma taxa anual de 0,6% ao governo federal.

FORO

É o valor pago pelo proprietário à União por usar os 17% da área que continua em poder do governo federal. É pago por todos que ocupam terrenos de marinha, e corresponde a 0,6% do valor dessa área.

A SITUAÇÃO DE CADA BAIRRO

Bento Ferreira - quem mora dentro da Poligonal, cuja área pertencia à Estrada de Ferro Leopoldina, não precisa se preocupar. Nesse caso, a negociação é entre a Delegacia de Patrimônio da União e o Governo do Estado, que vendeu as terras. Ninguém incluído nessa situação terá que pagar duas vezes pelo mesmo terreno.

Parque Moscoso - os moradores da região Poligonal do Parque Moscoso também não terão que comprar seus terrenos. A DPU também está negociando com o Estado, que tinha a cessão da área, e vendeu os terrenos aos moradores.

Jardim da Penha, Mata da Praia e Praia de Camburi - não existe terreno de marinha nessas regiões. A exceção fica por conta dos imóveis

localizados próximos ao Canal de Camburi.

Praia do Canto, Centro da Cidade, Enseada do Suá e Praia do Suá - por serem regiões de aterros, são consideradas terrenos acrescidos de marinha. Os moradores desses bairros, portanto, tem que pagar a taxa de ocupação ou o foro e estão recebendo comunicados para providenciarem a compra do terreno, se tiverem interesse.

Grande São Pedro - a maior parte da região foi doada pela União à Prefeitura de Vitória para promover o assentamento de famílias carentes. Esse grupo de moradores conseguiu aforamento gratuito.

Goiabeiras - só são consideradas terrenos de marinha as áreas mais próximas ao manguezal.