

Fim da taxa de marinha

MARCOS FERNANDEZ - 17/02/97

Esta é a proposta dos moradores, que querem garantir a posse plena dos 35 mil imóveis que estão ocupando no Estado

WEBER CALDAS
ANA PAULA ALCANTARA

Os moradores dos terrenos de marinha do Espírito Santo vão apresentar à Secretaria de Patrimônio da União, em Brasília, uma proposta que visa torná-los proprietários dos terrenos em que moram, que atualmente pertencem ao governo federal, acabando com a taxa de marinha.

No Espírito Santo, 35 mil imóveis construídos nesses terrenos estão cadastrados na Delegacia de Patrimônio da União. Logo, os moradores são obrigados a acatar as normas que regulamentam a situação, pagando uma taxa para ocuparem o terreno.

A proposta será encaminhada pelo presidente da Associação de Proprietários de Terreno de Marinha, vereador José Carlos Lyrio Rocha. Ele acredita que, com isso, os moradores desses terrenos estarão livres do pre-

juízo e do incômodo de não serem proprietários das áreas que ocupam.

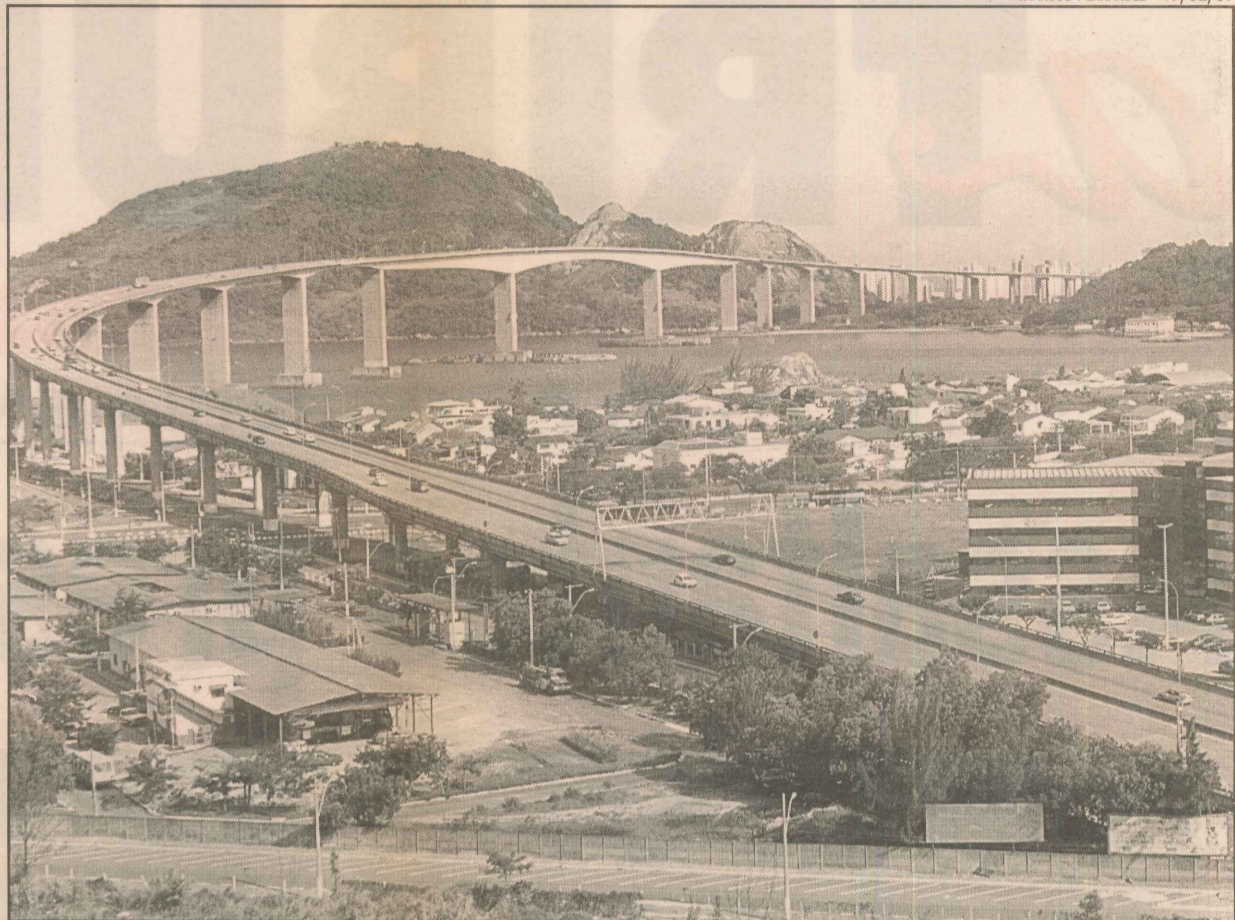
Mesmo os que conseguiram a posse da área através de aforamento precisam pagar anualmente à União 0,6% de seu valor. Para os que são apenas ocupantes do terreno, a taxa varia entre 2% e 5%, de acordo com a época de inscrição no cadastro da delegacia.

Além disso, os que moram em regime de ocupação não podem vender o imóvel construído no terreno sem comunicar à Secretaria de Patrimônio da União.

TAXA

Tanto eles quantos os que conseguiram a posse do terreno precisam pagar ainda, na ocasião da venda do imóvel, uma taxa chamada laudêmio, que equivale a 5% do valor pelo qual o bem está sendo vendido.

Lyrio explica que os moradores dos terrenos de marinha não têm domínio com-



Imóveis na Enseada do Suá: taxa permanece mesmo nos casos de posse por aforamento

pleto sobre o local, porque estão sempre atrelados à União. O morador que consegue o aforamento é dono de apenas 83% do terreno.

Já está entrando em sua 14ª edição a Medida Provisória (MP) 1.567/97, que permite que as pessoas que moram em terrenos de marinha adquiram os mesmos pelos

valores de mercado, através de leilões.

A medida não contempla, no entanto, a maior queixa dos moradores, que é a de viver em um terreno que não lhes pertence integralmente e ter que pagar uma taxa anual, além dos 5% que vão para os cofres da União na hora que o proprie-

tário quer se desfazer do bem.

Lyrio acredita que, enviando a proposta à Secretaria de Patrimônio da União, o processo poderá ser agilizado. Segundo ele, a MP, com 49 artigos, foi editada pela primeira vez há 15 meses e está tramitando no Congresso, sem previsão de data para ser votada.

NÚMEROS

35 mil é o número de imóveis cadastrados na Delegacia de Patrimônio da União, no Espírito Santo.

43% dos 35 mil não acertaram suas contas com a União em 1996.

0,6% do valor do imóvel é a taxa anual que deve ser paga por aqueles que conseguiram o aforamento do terreno.

2% do valor do imóvel deve ser pago por aqueles que apenas ocupam o terreno e que foram cadastrados na Delegacia de Patrimônio da União até outubro de 1988.

5% do valor do imóvel é a taxa que deve ser paga pelos ocupantes cadastrados depois de outubro de 1988.

20 anos é o tempo necessário para a prescrição das taxas, que foram regulamentadas em 1986, o que significa que ninguém está livre da cobrança até agora.

5% do valor do terreno ou do imóvel deve ser repassado para os cofres da União em caso de venda.

Fonte: Delegacia de Patrimônio da União

Associação quer evitar leilão

Um dos principais objetivos da Associação de Proprietários de Terrenos de Marinha é derubar a Medida Provisória (MP) 1.567/97, através da qual a União pretende vender os terrenos a preço de mercado. Só estão livres da venda os terrenos cujos moradores conseguiram o título de proprietários através de aforamento.

Pela medida, os terrenos serão vendidos em leilão, mas os moradores terão prioridade. Os que comprarem terão que pagar a taxa anual de 0,6% do valor do terreno e a taxa de 5% de laudêmio, quando quise-

rem vender o imóvel.

Com dificuldades na negociação, no entanto, já é possível fazer concessões. O presidente da associação, vereador José Carlos Lyrio Rocha, tem um conjunto de propostas de alteração da MP que está para ser votada pelo Congresso.

Ele explica que um dos artigos da MP prevê que os terrenos sejam vendidos pelo valor de mercado. Além disso, no ato da compra, o morador terá que desembolsar 20% do valor total da área.

O restante pode ser parcelado, desde que a soma da idade

do comprador e do prazo do financiamento não ultrapasse 80 anos. Isso significa que um morador que tenha 70 anos, por exemplo, só poderá parcelar a compra em, no máximo, 10 anos.

As principais propostas da associação são referentes a esses pontos. Segundo Lyrio, o objetivo é garantir que o morador adquira o imóvel sem precisar efetuar o pagamento de uma entrada no ato da compra, além de acabar com o limite de idade/parcelamento e estabelecer que os terrenos custem, no máximo, 70% do valor de mercado.

TERRENO DE MARINHA

O governo considera como terrenos de marinha todas as áreas situadas a 33 metros da maré cheia (preamar), tendo como base o ano de 1831. Incluem-se, nesse grupo, todas as áreas de aterro.

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 de 2% a 5% do valor do imóvel ao governo federal.

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 afora em um terreno de marinha deve pagar na hora da venda do imóvel. O valor da taxa equivale a 5% do preço de venda da residência, de acordo com a Delegacia de Patrimônio da União.

DELEGACIA DE PATRIMÔNIO

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

Moradores terão que comprar área

A medida que cria novas regras para terrenos de marinha enfrenta resistência de um grupo de deputados no Congresso

A Medida Provisória (MP) 1.567/97, editada há cerca de 15 meses pelo governo federal, pode render aos moradores de Vitória e de outras ilhas do País uma nova preocupação.

Pela legislação, todas as ilhas costeiras ou marítimas passarão a fazer parte do patrimônio do governo federal. Com isso, os moradores precisariam comprar novamente seus imóveis, desta vez da União.

Com isso, Vitória e outras ilhas brasileiras, como São Luís e Florianópolis, estão com suas propriedades privadas ameaçadas.

O presidente Fernando Henrique Cardoso quer, por meio da MP, tomar posse dessas áreas e aumentar a arrecadação federal, cobrando a taxa dos moradores.

As regras para a venda ainda não foram definidas, mas o governo pretende efetuar a negociação por leilão, com prioridade para os ocupantes, e com financiamento pela Caixa Econômica Federal.

A MP, que está em fase de tramitação no Congresso, regulamenta o mapeamento e a avaliação para uma futura venda das três milhões de propriedades da União.

Taxa vai de 2% a 5%

Os valores das taxas anuais dos terrenos de marinha podem ser de 2% ou de 5% do valor da área. Quem foi cadastrado na Secretaria de Patrimônio da União até outubro de 1988, paga 2%. Após esta data, passa a pagar 5%.

O pagamento das taxas é efetuado no sistema de cotas, que pode ser única ou dividida em parcelas.

O número de parcelas varia de acordo com o valor total da

Já existe um movimento de deputados peemedebistas no Congresso disposto a derrubar a MP. Dentre os parlamentares está a deputada capixaba Rita Camata.

Uma emenda ao texto da MP, feita por um dos membros do grupo, o deputado Edison Andino (SC), conseguiu recentemente adiar a votação da proposta por 240 dias.

MOBILIZAÇÃO

Nesse período, os deputados esperam conseguir mobilizar todo o Congresso, além da sociedade, para que a "MP das ilhas", como ficou conhecida, não seja aprovada.

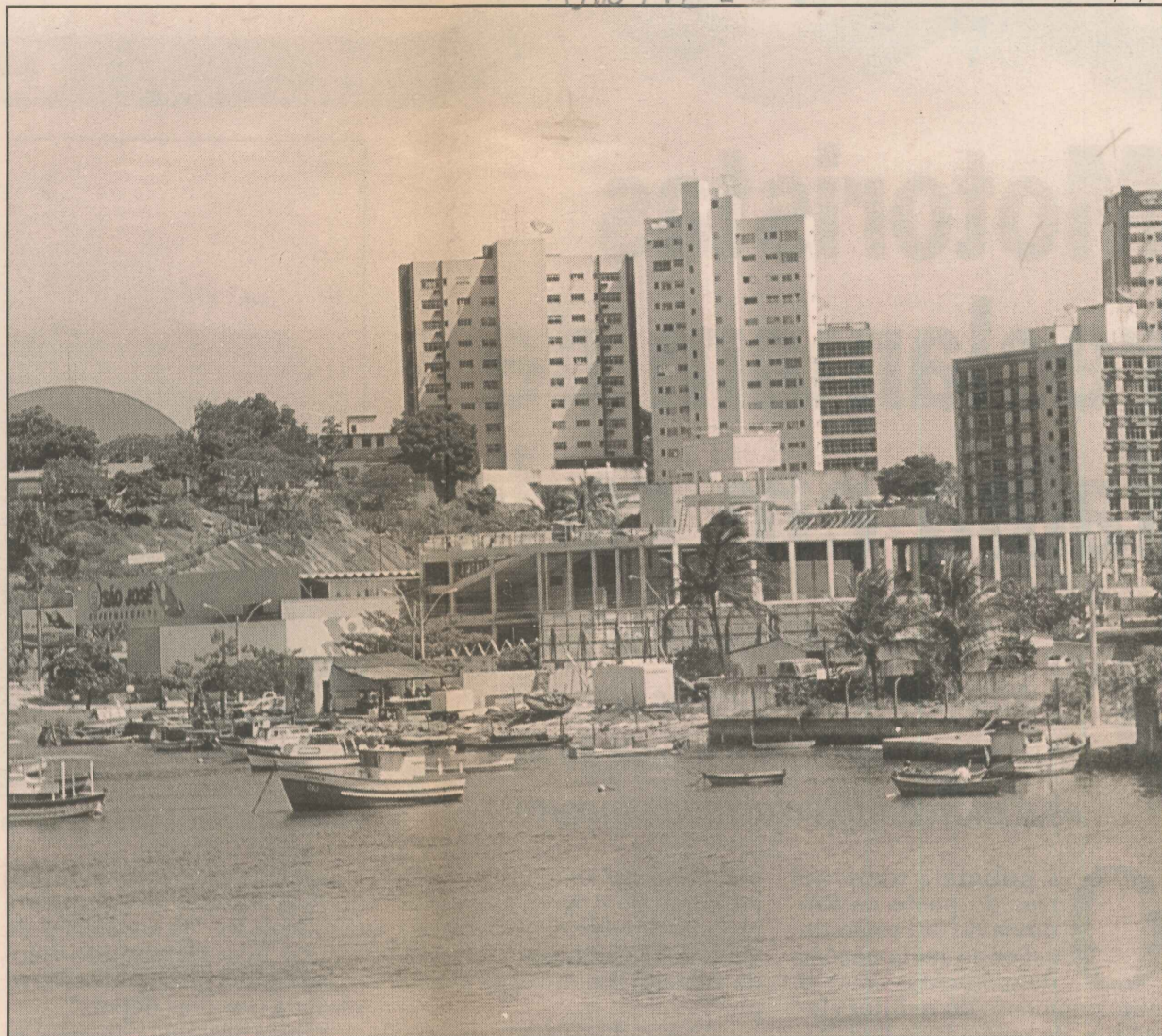
O resultado da polêmica em torno da propriedade dos terrenos de marinha é um alto índice de inadimplência. No ano de 1996, segundo informações da Delegacia de Patrimônio da União, 43% dos moradores dos 35 mil imóveis cadastrados não acertaram suas contas.

Muitos recorreram à Justiça para se livrarem das taxas que têm que ser pagas. Outros nem sabem que estão morando em terrenos de marinha e, por isso, não pagaram as contas. Além disso, há também os moradores que não pagam como forma de protesto.

taxa. As cotas não podem ser inferiores a 50 Ufir, o equivalente a R\$ 48,05.

A Delegacia de Patrimônio da União ainda não tem os números de 1997, porque começou a receber as taxas em dezembro.

Como alguns valores permitem um financiamento em seis parcelas, muitos moradores vão terminar de pagar as taxas em maio. A previsão é de que os encargos de 1998 comecem a ser pagos em junho.



Imóveis localizados na área costeira são atingidos pela Medida Provisória do governo

Legislação é de 1831 Cobrança dificulta a negociação

Com mais de 50 anos de criação, a legislação que estabelece o conceito de terreno de marinha se baseia em condições marítimas do século passado.

São considerados terrenos de marinha as áreas situadas a 33 metros da maré cheia média verificada no ano de 1831.

"Uma legislação que tem como base um ano do século passado é simplesmente caduca, sem sentido", afirmou o advogado Ion Tatagiba.

Ele explicou que o estabelecimento de áreas de marinha ocorreu por causa da necessidade de um controle da União contra a invasão de piratas que atacavam o País, ainda nos períodos colonial e imperial.

Além dessa área próxima do litoral, todas as regiões de aterro também são consideradas terrenos de marinha. Um exemplo é o bairro da Enseada do Suá.

Na capital existem outros bairros onde há terrenos de marinha: Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia, parte do canal de Camburi, Ilha do Príncipe, Vila Rubim e Parque Moscoso.

Também em Guarapari e em

bairros da Serra e de Vila Velha são encontrados imóveis situados em terrenos de marinha.

Em Vila Velha, Ion Tatagiba destacou um fato curioso. Na região do centro, próximo ao Colégio Marista, bem distante do mar, os moradores acabam tendo de pagar a taxa de terreno de marinha.

Segundo o advogado, essa cobrança se verifica porque, naquela região do centro, há o Canal da Costa, que passa embaixo da Terceira Ponte, como fator para aplicação dos limites marítimos.

Diante de casos desse tipo, Tatagiba defende mudanças na legislação. Mas é contrário à Medida Provisória (MP) 1.567/97 do governo federal, que está tramitando no Congresso.

A MP estabelece o mapeamento, a avaliação e a venda de propriedades do governo situadas em regiões litorâneas, inclusive os terrenos de marinha.

"O que o governo quer mesmo é aumentar a arrecadação, não importando de que maneira. Através da MP, vai poder encher os cofres com alguns bilhões de reais", disse Tatagiba.

Cobrança dificulta a negociação

A principal bronca que a Associação de Proprietários de Terreno de Marinha costuma registrar se refere às pessoas que compram um determinado imóvel, mas não são informadas de que o mesmo está localizado num terreno de marinha.

A associação tem centenas de reclamações deste tipo registradas. Segundo o advogado Ion Tatagiba, este problema ocorre porque muitas destas pessoas compram o terreno ou imóvel sem se informarem a respeito.

"Muitas pessoas fazem todo o procedimento legal de registro do bem adquirido, mas em nenhum momento são avisadas de que se trata de uma área de marinha. Depois de muito tempo, quando a Delegacia de Patrimônio da União resolve fazer uma fiscalização, é que ela finalmente descobre que seu imóvel se situa num terreno de marinha e que é obrigada a pagar uma taxa de ocupação", explicou Tatagiba.

Mais Economia da página 18 à 23

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.

MP 1.567/97

Medida Provisória editada pela 1ª vez no ano passado, permite que os terrenos de marinha sejam vendidos a preço de mercado, através de leilões. Encontra-se em tramitação no Congresso Nacional.

COBRANÇAS

As taxas anuais de terreno de marinha são cobradas pelo sistema de cotas. O morador pode pagar em cota única ou dividir o valor em parcelas. O número de parcelas varia de acordo com o valor da taxa.

PENALIDADES

O morador que não efetua o pagamento das taxas corre o risco de perder o terreno, é inscrito na dívida ativa da União e fica impedido de contrair financiamentos e créditos educativos.

PAGAMENTO DAS TAXAS

As taxas de 1997 começaram a ser pagas em dezembro. Para quem pôde parcelar o pagamento em 6 vezes, a última cota vence em maio. Este ano a previsão é de que o período de pagamento inicie em junho.