

Venda de terreno de marinha atingirá 19,8 mil no ES

Foto de Chico Guedes - 23/10/96

A Delegacia de Patrimônio da União (DPU) revelou ontem que cerca de 19.800 pessoas serão convocadas para adquirir os terrenos em área de marinha. De acordo com a delegada da DPU Chisue Rawashima de Souza, em todo o Estado existem cerca de 33 mil imóveis cadastrados. Deste total, segundo Chisue, cerca de 60% de terrenos serão colocados à venda pela União, que pretende abater o montante arrecadado na dívida pública. Mas a medida atingirá todos os donos de terrenos de marinha, cujo número no Estado a DPU ignora.

O edital de convocação para a compra dos imóveis sai dentro de 90 dias. De acordo com Chisue, todas as pessoas cadastradas no Estado que utilizam terrenos de marinha receberão, em casa, correspondência da DPU. A compra dos terrenos da União foi divulgada ontem, com a edição da Medida Provisória 1567, que regulamentará a compra dos terrenos.

O último levantamento da DPU para aferir a quantidade dos terrenos de marinha no Estado ocorreu em 1992. Nele, a União cadastrou cerca de 20 mil imóveis, que somados aos 13 mil que já estavam registrados na

DPU totalizaram 33 mil terrenos. Mas, apesar dos números, a estimativa da DPU é de que existam muito mais imóveis no Espírito Santo. Mas a dificuldade em traçar a LPM de 1831 é a principal causa pelo baixo registro de imóveis.

A qualificação de um terreno de marinha ocorre com base na LPM, que é uma linha traçada no ano de 1831. De acordo com esta medição, todos os terrenos localizados a 33 metros do mar são considerados de marinha. "Nós ainda não traçamos a LPM em todo o Estado. Por isso, ainda não obtivemos a totalidade dos terrenos de marinha no Estado", explicou Chisue, acreditando que eles superem os 33 mil imóveis cadastrados na DPU.

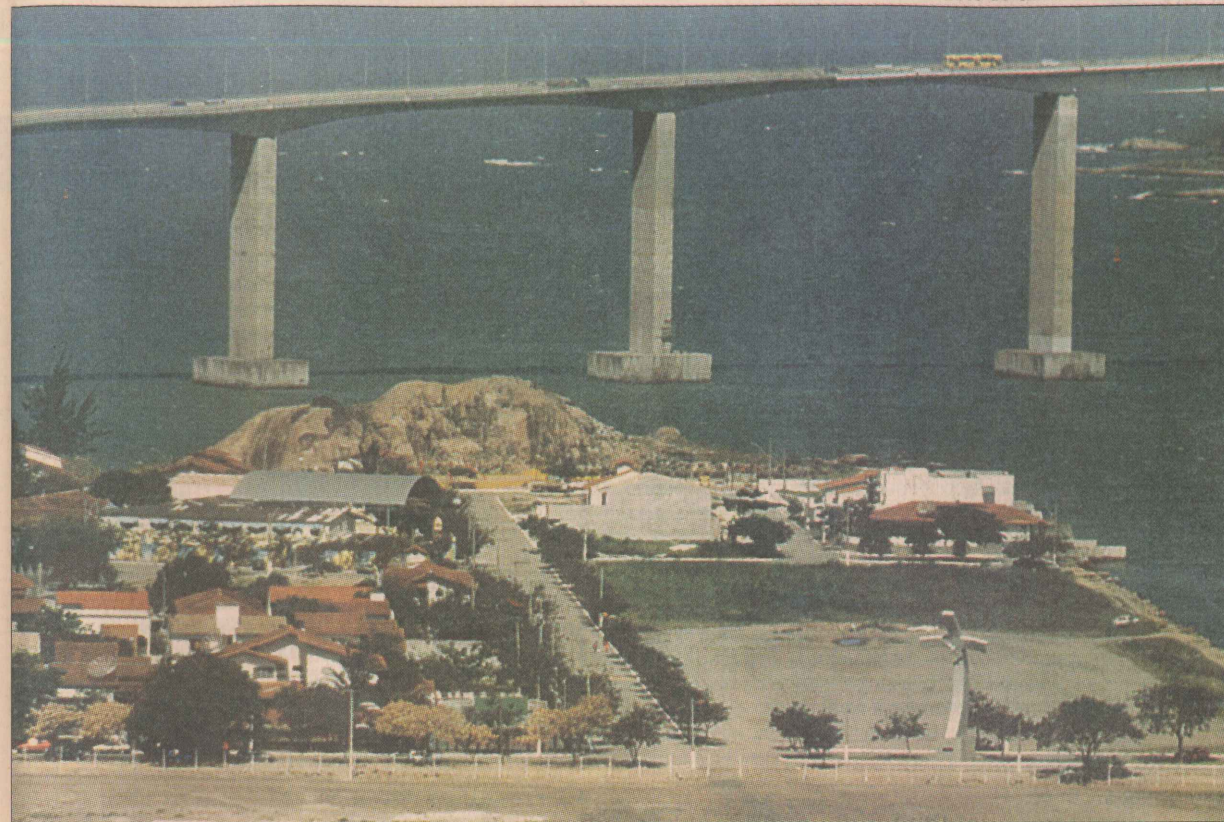
Comercialização

Em dezembro de 1995, foi aberto pela DPU um cadastramento para que as pessoas que moram em terreno de marinha solicitassem o aforamento. O cadastramento vigorou até outubro de 96 e, apesar da prorrogação do prazo, apenas 6.800 pessoas entraram com processo. Após avaliar os processos, a DPU concedeu aforamento a 540 pessoas, que não precisarão

comprar o imóvel com a edição da MP 1567. "Estas pessoas pagarão apenas 0,6% do valor do imóvel, anualmente, pois a elas já foi concedido o "domínio útil do terreno".

Os outros moradores de terrenos da União que não conseguiram o aforamento – seja por concessão da DPU ou por direito adquirido antes de 1940 – terão preferência na compra do imóvel, segundo Chisue. "Nós convocaremos estas pessoas para que elas possam acertar sua situação". De acordo com a DPU, os imóveis da União serão comercializados da seguinte forma: uma entrada de 20% e o total do valor dividido em 120 prestações mensais, com juros de 10% ao ano, mais correção monetária, que deverá ser estipulada pela Caixa Econômica Federal.

Os moradores considerados de baixa renda ou carentes pagarão os terrenos com 10% de entrada (parcelado em quatro vezes) e o restante do valor será dividido em 300 meses. Mesmo assim, eles não serão livres da taxa de juros estipulada em 7% ao ano. "A classificação destas pessoas será realizada caso a caso pela Caixa Econômica Federal, que deverá estipular as regras", afirmou a delegada da DPU.



Os terrenos localizados a 33 metros do mar são considerados terrenos de marinha e serão "vendidos" pela União

Preferência será para atuais donos

De acordo com a DPU, os atuais moradores dos terrenos de marinha terão preferência na compra dos imóveis. No entanto, a delegada Chisue Kawashima de Souza, alerta que "quem não quiser se regularizar poderá perder o terreno, que poderá ir a leilão ou ser oferecido a outro interessado". Segundo Chisue, após a regulamentação do edital, as pessoas serão convocadas, através de cartas, para regularizarem sua situação.

Todas as benfeitorias que foram realizadas nos terrenos poderão ser negociadas com a Caixa Econômica Federal, caso o dono da construção não queira comprar a área. "Ainda é muito cedo para dizermos o que será feito e como se-

rá feito. Mas, assim que a Caixa Econômica regularizar tudo, aí poderemos divulgar as medidas que adotaremos", explicou a delegada, dizendo que as pessoas terão todo o tipo de "facilidades" para comprar os terrenos. "Os valores serão pequenos", disse.

Chisue Kawashima afirmou ainda que os terrenos serão comercializados a preços de mercado. Segundo a DPU, os preços irão variar de local para local. "Certamente um terreno de marinha na Praia do Canto não terá o mesmo valor de um imóvel no centro de Vitória. Mas os moradores não precisam se assustar porque os preços não sairão da realidade. Nossa intenção é que

os atuais moradores comprem os imóveis e regularizem sua situação", pontuou Chisue.

Chisue espera que o comparecimento para a regularização dos terrenos seja maior do que foi observado na época do cadastramento. "O comparecimento no cadastramento foi muito pequeno porque as pessoas desconheciam a legislação patrimonial e achavam que a União deixaria tudo do modo que estava. Mas agora a questão é outra. A União quer cadastrar e comercializar seus imóveis", informou a delegada, dizendo que a DPU procurará as prefeituras e o Governo para dar conta do serviço, pois a delegacia só tem 42 funcionários.

Os casos

Os foreiros – São aquelas pessoas que adquiriram o terreno na década de 1940, que "ganharam" da União o "domínio útil" (direito de habitar) do terreno. Eles não terão que comprar o terreno, pois já adquiriram o direito de morar na área. Como imposto de ocupação, pagam uma taxa no valor de 0,6%. Este proprietário já é aforado, sendo dono de 87% do terreno. Os outros 13% da área pertencem à União, pois a legislação diz que compete à União resguardar parte de sua área.

Antes da Constituição de 1988 – A DPU informou que, antes da Constituição de 1988, as pessoas que moravam nos terrenos de Marinha e não tinham o direito de posse (o foro), pagariam à União 2% de taxa anual sobre o valor do imóvel, para usufruírem do termo.

Depois da Constituição de 1988 – A Constituição de 1988 determinou que todas as pessoas que adquirissem terreno de Marinha após a Constituição, e

não tinham o direito de posse (foro), pagariam uma taxa de ocupação anual de 5% sobre o valor do terreno.

O que mudou com a Medida Provisória 1.567

O foreiro (pessoa que já adquiriu o direito de morar no terreno de Marinha – através de processo deferido pela DPU ou porque já morava no terreno antes de 1940) não será chamado para comprar a área porque já adquiriu o direito de morar nela. Pagará anualmente uma taxa de 0,6% do valor do terreno à União.

No Estado existem cerca de 33 mil terrenos de Marinha e de acordo com a DPU, até outubro de 1996 somente 6800 pessoas solicitaram o aforamento. Deste total, 540 conseguiram obter o direito de aforamento. Há outros processos sendo analisados. Os que não conseguiram serão "convidados" a comprar os terrenos e pagarão anualmente (de-

pois da compra) uma taxa anual no valor de 0,6% à União, como direito de usarem a área.

A pessoa que comprar um terreno de Marinha só terá direito a 83% da posse da terra. Os outros 17% ainda serão de domínio da União, conforme determina a legislação federal.

O pagamento do terreno será feito através de uma entrada de 20% e o restante será quitado em 120 prestações mensais. A população carente pagará uma entrada de 10% – dividida em quatro vezes – e terá mais 300 prestações para quitar o imóvel.

O edital de convocação para a compra dos terrenos sairá em 90 dias. Os ocupantes dos terrenos de Marinha receberão uma correspondência em casa, convocando-os para acertarem a situação.

Fonte: Delegacia do Patrimônio da União (DPU).