

DPU registra 33 mil imóveis em terreno da União

Foto de Valter Monteiro

A)16 458

Cláudio Rocha

A primeira etapa do recadastramento feito pela Delegacia do Patrimônio da União (DPU) registrou mais 20 mil terrenos em área de Marinha no Estado — no total estão registrados no Espírito Santo 33 mil imóveis e terrenos em área considerada da União. A delegada regional do DPU no Espírito Santo, Shizue Kawashima de Souza, explicou que, apesar da promessa de rever o cadastramento dos novos imóveis, a data para o pagamento das taxas de ocupação e aforamento desses novos imóveis cadastrados fica mantida para 30 de outubro.

A previsão de arrecadação do Patrimônio da União no Espírito Santo, este ano, é de 11.415.000 Ufirs (R\$ 8,6 milhões), contra 2.501.440 Ufirs (R\$ 1,8 milhão), em valores de hoje, registrados no ano passado. Com esses números, o Espírito Santo deve passar do quarto para o terceiro estado brasileiro que mais arrecada

com taxas de Marinha.

A delegada explicou que o metro quadrado para a cobrança de taxa de ocupação varia de acordo com a localização e características do terreno. Na Avenida Desembargador Santos Neves, por exemplo, o metro quadrado vale, para a cobrança da taxa, 163 Ufirs (R\$ 123,00). No mesmo bairro, Praia do Canto, o taxa de ocupação na Rua Edmundo Molezeque vale 19 Ufirs (R\$ 14,37), o metro quadrado.

Já na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, na Enseada do Suá, um dos principais centros comerciais da cidade hoje, o metro quadrado está 110 Ufirs (R\$ 83,20). Em Bento Ferreira, na Rua Carlos Alves, a taxa de ocupação está avaliada em 23 Ufirs por metro quadrado (R\$ 17,39). Os valores são cobrados sempre em relação ao tamanho do terreno, uma vez que a área física construída não tem nenhum peso sobre os valores das taxas da União.

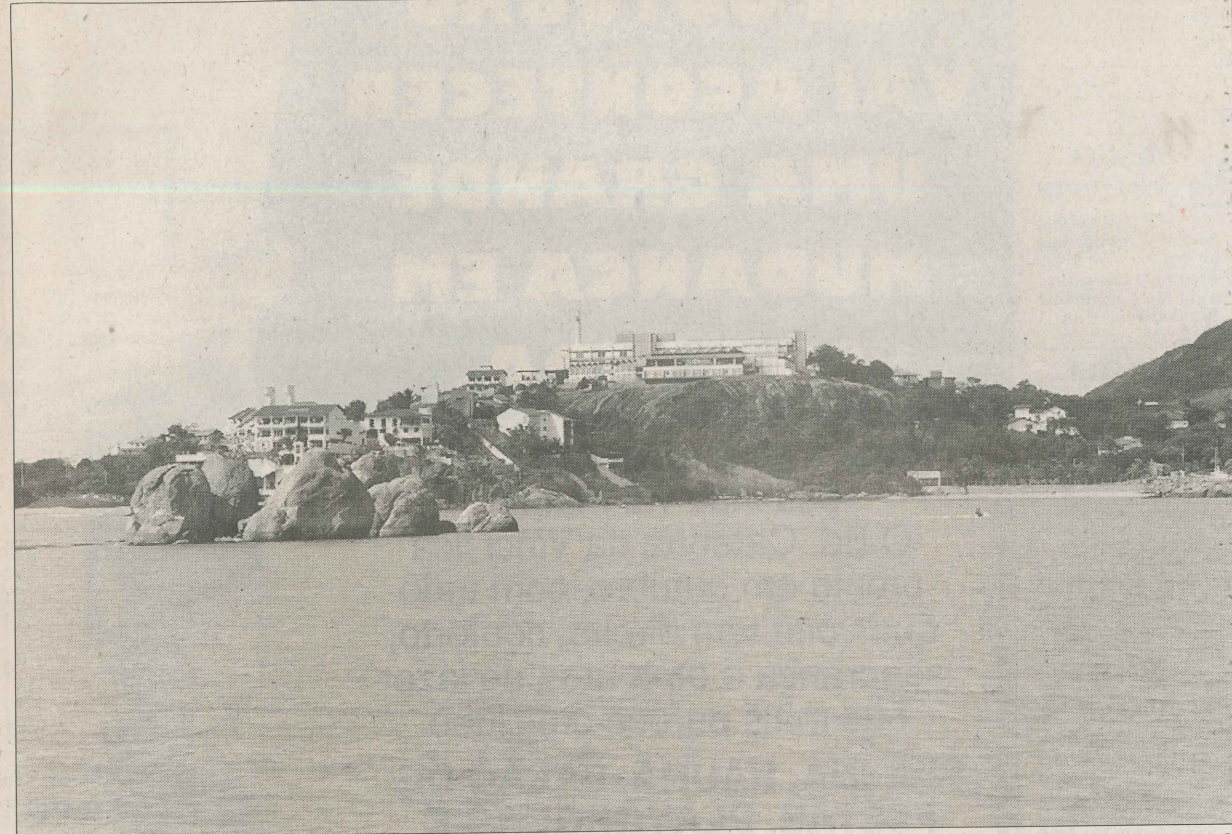
Complicações

Apesar das reclamações, especialmente quanto à legislação que

estabelece os limites do que se chama Terrenos de Marinha ser muito antiga, Shizue Souza explica que o não pagamento das taxas cobradas pela União pode trazer complicações para o ocupante.

Por 30 dias, após o prazo limite de cobrança sem multa, o proprietário poderá negociar o pagamento amigavelmente com o DPU. Depois deste prazo, o nome do ocupante será inscrito em dívida ativa, podendo ser cobrada judicialmente. A dívida com a União impede também a emissão de certidão negativa de ônus reais em nome do imóvel, o que impede que seja feita a escritura do terreno, em caso de transferência.

Para a delegada regional do Patrimônio da União, a situação dos proprietários de terrenos em área de Marinha só será resolvida com uma revisão da legislação sobre o assunto. Segundo ela, a Secretaria do Patrimônio da União está empenhada em rever algumas sistemáticas, como a da venda do domínio útil, para favorecer os moradores destas áreas.



Terrenos nas Ilhas do Boi e do Frade continuam pagando ao SPU enquanto a legislação sobre a questão não for alterada

Recadastramento provoca reviravolta

O recadastramento dos Terrenos de Marinha, especialmente em Vitória, deve provocar um novo comportamento no mercado a partir de agora, como admitem construtores, empresários do setor imobiliário e corretores. Para a indústria da construção civil, o excesso de Terrenos de Marinha, principalmente na Capital, é um grande entrave burocrático, segundo César Villar de Mello, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon). Isto vai exigir mais cuidados na hora de comprar terreno.

O resultado final, segundo Villar, já é conhecido: custos mais altos para a compra do terreno, que deverão ser repassados aos consumidores. “Num momento em que tentamos tornar os preços cada vez mais competitivos, isto é um grande retrocesso. Quem vai continuar

pagando é o contribuinte”, reclama. Villar disse acreditar que a cobrança dessas taxas de Marinha sejam ilegais e ilegítimas, por não oferecer a contrapartida em prestações de serviço para a região.

O diretor do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Sindimóveis), Jonas dos Santos Mota, não acredita que o mercado tenha sido atingido a ponto ainda de desvalorizar algumas regiões. O assunto voltou à tona agora, mas, segundo Jonas, a preocupação em evitar os terrenos em regiões da União já é antiga, principalmente em Vitória, que é uma ilha.

Justiça

Ele mesmo acabou surpreendido por uma cobrança recente de taxa de ocupação, que nunca lhe foi cobrada antes. Para Jonas Mota, o único caminho que resta é

entrar na Justiça contra essa cobrança, que ele considera arbitrária. A legislação sobre Terreno de Marinha ainda considera o preamar médio de 1831, para determinar as áreas de domínio da União.

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) no Espírito Santo, José Pedro Zamborlini, é um dos poucos que acredita que o recadastramento feito pela Delegacia Patrimônio da União (DPU) é um mecanismo que permitirá uma maior agilidade nos procedimentos para regularizar a situação de quem tem apenas a posse precária do terreno.

“Se não for para isso, será um absurdo. A minha esperança é de que o recadastramento diminua a burocracia”. Zamborlini também não acredita que o recadastramento provoque a desvalorização de terrenos em áreas mais nobres da cidade.

Pagamento agora só em outubro

O recadastramento do Patrimônio da União em Vitória provocou reações em todos os setores. Entidades comunitárias ameaçaram entrar na Justiça e até o prefeito Paulo Hartung entrou na discussão, para tentar uma solução negociada para o problema. Hartung já conseguiu a promessa do secretário da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), Hélio Gerhke, de rever o cadastramento de Terrenos de Marinha em Vitória.

Outra vitória do prefeito foi o adiamento das cobranças de taxas para quem foi surpreendido com essa taxa este ano. Eles agora terão até o dia 30 de outubro para pagar a taxa de ocupação. Para Paulo Hartung, o recadastramento não foi bem feito, por existem imóveis com características e localizações semelhantes, com valores de cobrança diferentes.

O prefeito de Vitória lembrou, por exemplo, a situação do Parque Moscoso, onde muitos imóveis foram “agraciados” com o recadastramento. As taxas de ocupação, segundo ele,

não deveriam ser cobradas, já que a União teria doado toda a área para o município há muitos anos.

O Executivo municipal tem muito a ajudar em todo este processo, inclusive de recadastramento, de acordo com Hartung, que garante participar da discussão sobre as áreas de Marinha na Capital, até que saia uma solução definitiva para o problema.

“Temos um levantamento aerofotogeométrico da cidade. Coloquei um cadastro de 110 mil imóveis (e terrenos) do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) à disposição deles (Patrimônio da União)”, explicou o prefeito. A proposta da PMV para a solução do problema passa pela escritura de aforamento aos ocupantes de área da União, em especial nas regiões carentes de Vitória, onde ele defende a isenção, inclusive, da taxa de aforamento, de 0,6% do valor do imóvel.

São Pedro

A Prefeitura de Vitória finalmente conseguiu legalizar o processo de

cessão de área na Grande São Pedro por parte da União ao município. A cessão foi assinada em Vitória pelo secretário do SPU, Hélio Gerhke, no último dia 19, atendendo a um pedido do prefeito Paulo Hartung, feito ao então presidente Itamar Franco.

A medida atinge uma área total de 1.792.750 metros quadrados e beneficia cerca de 15 mil famílias nos nove bairros que fazem parte da Grande São Pedro. Os proprietários de terrenos e imóveis na região se livraram da incomoda taxa de ocupação, passando a ter a escritura dos imóveis e a pagar anualmente a taxa de aforamento, de 0,6% do valor calculado do terreno ao SPU.

A PMV ainda tenta a isenção dessa taxa, por se tratar de uma área ocupada em sua maioria por uma população carente. Com a assinatura da cessão de área, a Prefeitura terá agora três anos para legalizar a situação na região. O município vai doar os terrenos a quem já ocupa a área e eles terão direito a fazer a escritura do imóvel.