

Terrenos de marinha

Vasco Alves

Com o adiantamento da cobrança de taxa de ocupação sobre imóveis r e c e m - cadastrados pelo Serviço do Patrimônio da União como

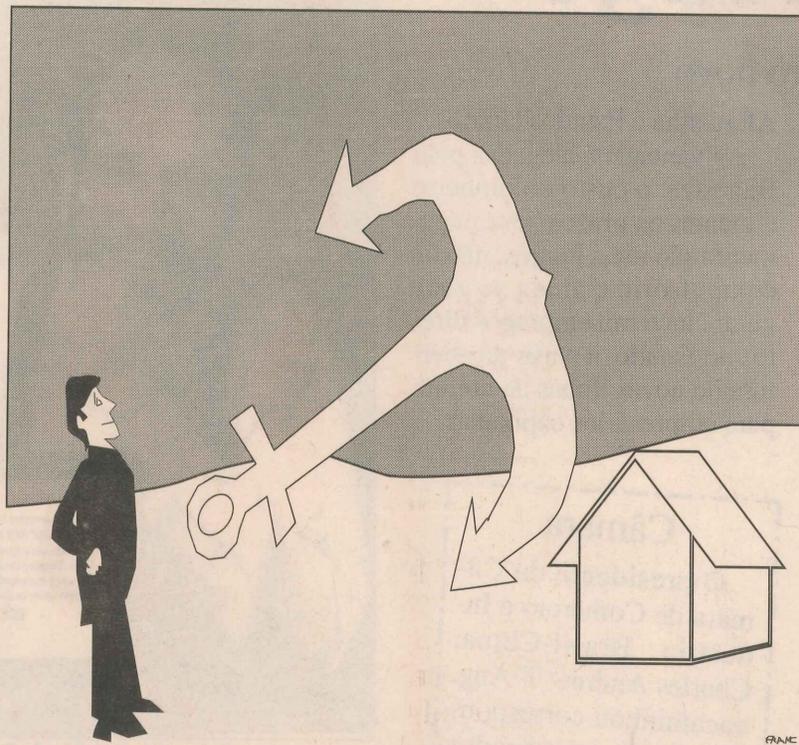


terrenos de marinha, os proprietários de imóveis localizados nas regiões praianas de Vitória, Vila Velha e Guarapari obtiveram uma primeira e importante vitória. Haviam sido surpreendidos recentemente pelas notificações expedidas pela Delegacia Estadual do SPU, onde eram cobrados valores altíssimos decorrentes da inscrição dos imóveis, *ex officio*, no cadastro dos bens da União. Ocorre que muitos deles dispõem de escritura devidamente averbada no Registro Geral de Imóveis dando conta que o bem, através do levantamento da cadeia sucessória, jamais foi terreno de marinha, ou teve o seu domínio direto adquirido do Estado do Espírito Santo ou dos municípios.

Questão curiosa, no que se relaciona com Vila Velha, é a cobrança de "taxa de ocupação" sobre os lotes próximos ao chamado Canal da Costa, cujo traçado atual decorreu de obras realizadas há cerca de 30 anos pelo DNOS, em virtude de enchente que inundou o centro da cidade. O traçado original do canal corria por onde hoje se encontra o Colégio Marista e as dependências da Prefeitura, na Avenida Champagnat. Para abrir o novo canal, que corre hoje sob a 3ª Ponte, foi preciso quebrar uma pedra e abrir nova passagem para as águas, cujo leito antigo foi desativado e seco.

Evidentemente, trata-se de uma cobrança arbitrária e indevida, cujo único propósito é levantar novos recursos, às custas dos contribuintes capixabas, para a manutenção da aparatosa e ineficiente máquina burocrática do Governo federal. A conceituada procuradora da Fazenda Nacional, Rosita de Souza Santos, em seu livro "Terrenos de marinha", salienta que não existe em qualquer outro país uma expressão correspondente ou uma práxis idêntica. Aduz que "embora todos os países possuidores de costa marítima se preocupem com os elementos físicos constituídos pelas praias e terras adjacentes, e que, comumente, caracterizem esses elementos como pertencentes ao domínio público, nenhum deles chegou à criação daquilo que, entre nós, se denomina terra de marinha ou terreno de marinha (...) Os autores antigos são concordes na afirmação de que o rei jamais se interessou pela terra propriamente dita. O interesse era o sal, a pesca e os lucros que deste poderiam advir. A estes interesses primeiros foram acostando, no correr do tempo, os de locais de desembarque, trapiches, defesas das cidades, e, finalmente, o povoamento indispensável a todos esses programas".

O interesse econômico orientou o



interesse político para uma escala mais ampla, e isso pode ser constatado na famosa e sempre citada Ordem Régia de 21 de outubro de 1710, considerado o primeiro documento chegado ao Brasil mencionando a marinha. Surgiam, preponderantemente, razões de defesa das costas, sempre ameaçadas pelos corsários europeus, e onde a Coroa precisava dispor do direito de, a qualquer momento, erguer as fortificações indispensáveis à defesa. No correr dos séculos, o Brasil Colônia, o Império e a República foram conhecendo novas legislações sobre terrenos de marinha, que seria fastidioso recordar. Chega-se, finalmente, ao Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946, que transmite a conceituação de terreno de marinha tal como é aplicada pelo SPU: "São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-mé-dio de 1831:

a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; b) os que contornam as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés".

Com o advento da Carta Magna de 1988 torna-se imperioso examinar o Decreto-Lei 9.760/46 e discernir sobre o que foi e o que não foi recepcionado pela nova ordem constitucional. A Constituição, é verdade, manteve os terrenos de marinha e seus acrescidos como bens da União (art. 20, VII). Inobstante, o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias - ADCT - estabeleceu em seu art. 49 e parágrafo 3º: "Art. 49 - A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição do aforamento mediante aquisição do domínio di-

reto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos. Parágrafo 3º - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima".

Parece-nos que o parágrafo 3º do art. 49 do ADCT procedeu a profunda modificação na legislação sobre terreno de marinha, redefinindo-o, no que derroga conceitos anteriores incorporados à legislação de imóveis da União. Seguramente, agora somente podem ser considerados terrenos de marinha aqueles situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima. É o retorno ao objetivo primitivo do instituto, voltado para a defesa de nossas costas. Mas, e se não existe faixa de segurança prevista em lei, se o dispositivo constitucional ainda não foi regulamentado? Ora, trata-se de dispositivo que não é inteiramente auto-aplicável. Apli-

ca-se somente o novo conceito.

Quanto à imposição de enfiteuse, deve aguardar a sua necessária regulamentação. Nesse passo, o renomado jurista J. Cretella Jr., comentando a norma constitucional, esclarece ("Comentários à Constituição de 1988", p. 4.916) que "a conceituação e definição dos terrenos de marinha se prendem à orla marítima e à movimentação das marés, ou seja, ao percurso das águas do mar em direção às praias e ao litoral, incluindo-se as terras banhadas pela massa de água salgada na foz dos rios". A noção de "terreno de marinha", pois, está umbilicalmente vinculada à faixa marítima, à nossa fronteira oceânica, existindo, como explana o autor citado, "um interesse imediato em assegurar-se o domínio direto dos aludidos terrenos pelo Estado, a fim de poder ali construir as defesas que se tornarem necessárias à

O município de Vila Velha está solidário com as demais vítimas dessa abusividade fiscal

proteção de nosso território". É evidente que essa redefinição de "terra de marinha" não mais compreende áreas localizadas no Parque Moscoso ou em Bento Ferreira, em Vitória, ou no centro de Vila Velha ou mesmo Praia da Costa, não fronteiriças do mar. Por essas razões, acreditamos que, muito em breve, a Justiça, provocada pelos interessados, inclusive através de mandado de segurança, dará um basta à abusividade de cobrança que o SPU está promovendo. Afinal, o direito de propriedade está assegurado pelo art. 5º, XXII, da Lei Fundamental, e o inciso XXIII do mesmo dispositivo determina que "a propriedade atenderá a sua função social". Acrescente-se que, em dezenas ou centenas de casos, os proprietários dos terrenos dispõem de escrituras registradas no Registro Geral de Imóveis sem alusão a qualquer ônus. Enquanto não desconstituídas essas escrituras e retificados os respectivos registros, pelos meios judiciais cabíveis, elas dispõem de fé pública, a presunção de veracidade, até prova em contrário. É de suma importância para a ordem jurídica e social vigente a prevalência desse princípio da presunção da validade dos registros, porquanto por esse princípio regular-se-á o ônus da prova em ações referentes ao Registro Imobiliário, a teor do que dispõe o art. 859 do Código Civil: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu".

proteção de nosso território".

Em verdade, o SPU está pretendendo simplesmente inverter o ônus da prova ao desconhecer registros públicos decorrentes de atos jurídicos perfeitos e acabados. Mas, a despeito dessa posição injurídica, o registro dá eficácia *erga omnes*, sendo perfeitamente oponível à descabida pretensão de cobrança do SPU. Finalmente, é preciso lembrar que o processo de inscrição *ex officio* dos ocupantes de terrenos no cadastro do SPU fere profundamente a garantia fundamental insculpida no art. 5º, LV, da Constituição Federal: "Aos litigantes em processo judicial ou administrativo e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes". O processo demarcatório, realizado pelo SPU com o apoio de uma empresa de levantamentos aerofotogramétricos, não podia ter rito sumário, como ocorreu, sem o devido chamamento dos interessados. Depois, na fase do lançamento, ocorreu a inscrição compulsória, *ex officio*, dos ocupantes de terrenos tidos como "de marinha", a despeito da aludida garantia constitucional e a despeito da inexistência da presunção *iuris tantum* que o SPU pretende atribuir aos seus atos meramente administrativos.

O Município de Vila Velha, que também está sofrendo essa cobrança abusiva, está solidário com as demais vítimas dessa abusividade fiscal e tudo fará para derrubar mais este atentado ao bolso da população.

Vasco Alves é prefeito de Vila Velha