

Moradores em área de marinha terão de pagar taxa

AJ16464

Cristina D'Avila

Os ocupantes de quase 30 mil imóveis localizados em terrenos de marinha ou áreas de aterro pertencentes à União nos municípios de Vitória, Vila Velha e Guarapari terão de pagar uma taxa anual ao Departamento de Patrimônio (DPU) a partir do próximo ano para regularizar sua situação. Os inadimplentes correrão o risco de ter seu nome inscrito em dívida ativa. Um cálculo preliminar feito pelos técnicos do DPU mostrou que um terreno padrão, com 300 metros quadrados, numa avenida nobre na capital, como a Saturnino de Brito (Beira-Mar), na Praia do Canto, geraria um desembolso a seus ocupantes de nada menos que Cr\$ 21.017.877,57, no último dia 12. Num bairro mais popular, como Santo Antônio, os ocupantes de imóveis do mesmo tamanho na Rua

Archimino Matos, por exemplo, pagariam bem menos: Cr\$ 2.322.904,95. Levará vantagem quem residir ou tiver salas e garagens em edifícios. Isto porque o valor da taxa será dividido pelo número de unidades existentes no prédio. O mesmo não acontece com quem mora em casa. Eles terão que bancar a dívida sozinhos. Em Vila Velha, onde todos os imóveis foram notificados há informações extra-oficiais de que um grupo de moradores já estaria se mobilizando para ingressar na Justiça na tentativa de barrar a cobrança de taxa de ocupação. A questão promete causar muita polêmica. Até porque muitos "proprietários" de imóveis com escritura não sabem que ocupam área da União e, por este motivo, estão sujeitos à taxa. Um detalhe curioso: os terrenos de marinha não são passíveis ao direito por usucapião.

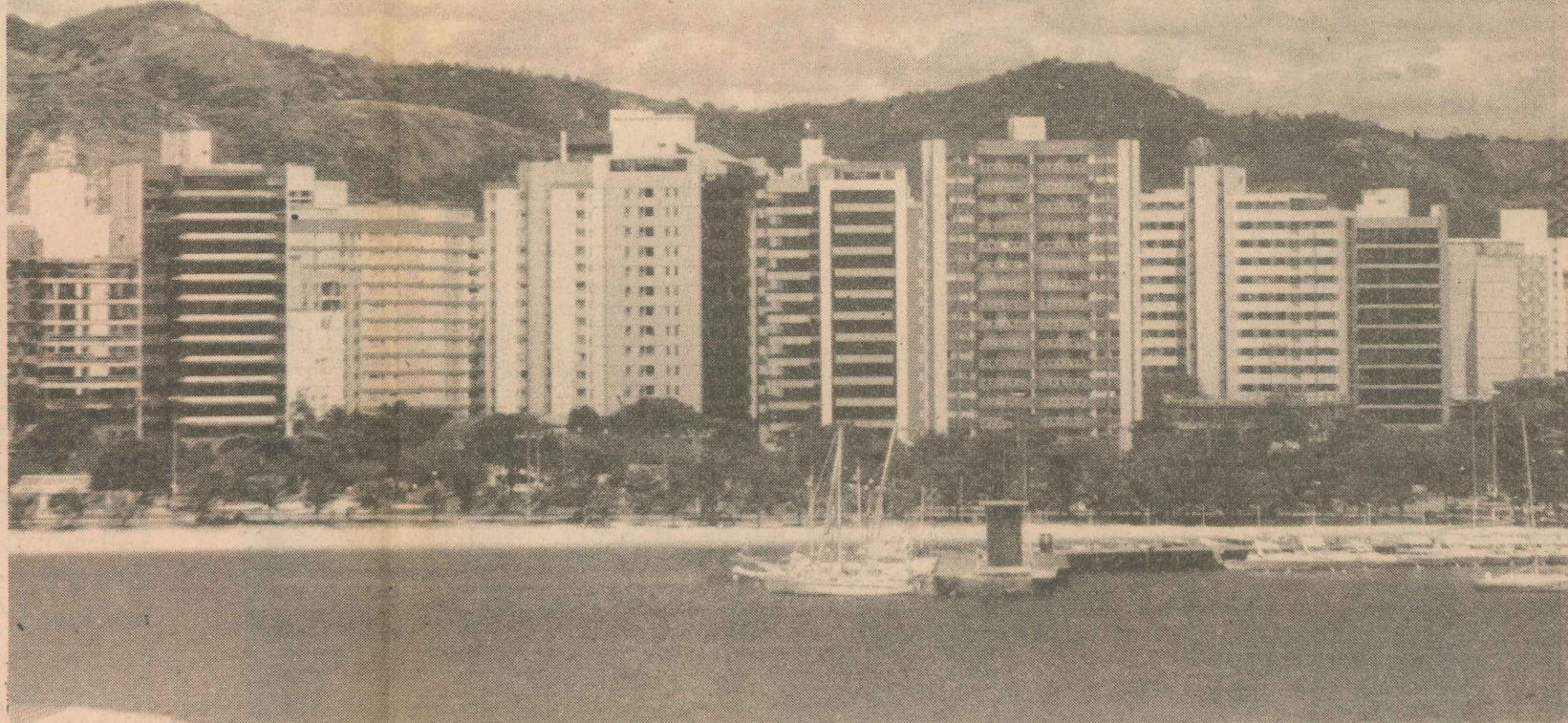


Foto de Chico Guedes

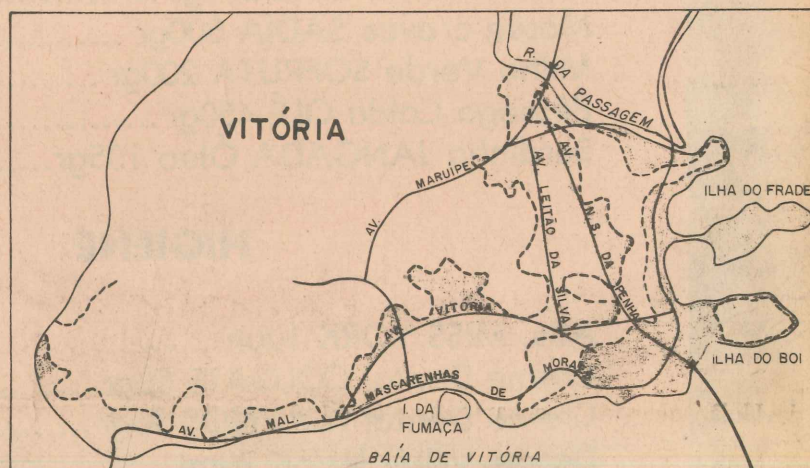
Quase 30 mil imóveis em terrenos de marinha ou aterros pertencentes à União estão irregulares porque os moradores não pagam taxa de ocupação

A grande maioria dos ocupantes de áreas da União é de Vitória, com cerca de 24.700 imóveis. Guarapari aparece em segundo com 3.500 imóveis e, por último, Vila Velha com 1.800. As notificações já atingiram Vila Velha e prosseguem em Guarapari. Até o dia 30, a expectativa é de que o trabalho esteja terminado, incluindo a região da capital.

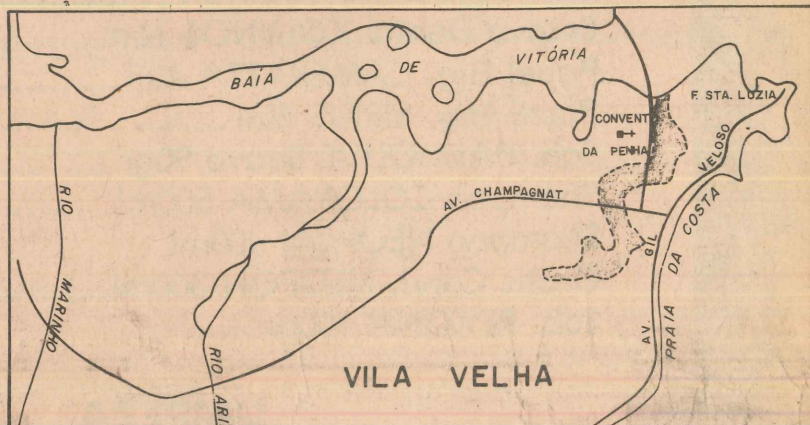
De antemão, o DPU pede ao público que somente a partir do mês de março o órgão seja procurado pelos novos contribuintes porque o banco de dados do Departamento ainda não tem as informações armazenadas para que seja iniciada a averbação dos imóveis agora. Quem já estiver cadastrado no DPU — quase 11 mil pessoas — e provar estar quites com o órgão deverá desconsiderar as notificações recebidas.

Isentos

Apenas os ocupantes de terrenos da União com renda mensal de até dois salários mínimos estão isentos do pagamento da taxa de ocupação e foro. O benefício valerá somente para quem requerê-lo no DPU mediante comprovação anual de sua situação, conforme o decreto-lei federal nº 1876 de 1981. O laudêmio, tributo cobrado sobre transação imobiliária, neste caso, porém, não é abolido.



No município de Vitória ocupantes de 24.700 imóveis terão de pagar taxa



Cartório faz registro ilegal

A problemática envolvendo a legalização dos terrenos de marinha em muitos casos está ligada a uma conduta irregular do Cartório de Registro de Imóveis, como admitiu a delegada do Departamento de Patrimônio da União (DPU), Chisue Kawashima de Sousa. Ela revelou que existem cartórios que registram o imóvel da União quando o ocupante da área apresenta uma certidão do DPU em que diz se tratar de uma ocupação precária. A Lei nº 1.561 de 1977 nesses casos proíbe o registro.

A questão toda é que o ocupante de posse do registro muitas vezes desconhece sua situação irregular perante o DPU. O problema vai sendo transferido de um ocupante a outro da área toda vez que o imóvel é vendido. Quando se resolve regularizar a situação no DPU, a dívida está enorme. Daí, a razão de muitos preferirem continuar irregulares. A delegada do DPU não precisou se os cartórios agem assim por ignorância, má-fé ou outro



Foto de César Inácio Nunes

A desmontagem exigiu a interrupção do trânsito na Fernando Ferrari

Operação de desmonte de passarela dura oito horas

A remoção da passarela metálica da Avenida Fernando Ferrari ontem envolveu o trabalho de 10 operários da empreiteira Sitermi, responsável pela reforma, que de 7 às 15 horas fizeram a desmontagem e depois levaram as peças para a oficina da empresa, em Carapina, na Serra. O trânsito, interrompido entre a Loja Mageral e o armazém de café da Mercafé, foi desviado para

presa mineira Usimec, instalada em 1978 e nunca passou por uma manutenção. Elas estão interditadas desde março e sofreram grande ação corrosiva por causa da salinidade, muito comum em Vitória. "A manutenção de uma estrutura dessa deveria ser de cinco em cinco anos", explica o secretário de Obras, Fernando Bettarello. Essa manutenção, segundo Rômulo Ne-

mento da taxa de ocupação e foro. O benefício valerá somente para quem requerê-lo no DPU mediante comprovação anual de sua situação, conforme o decreto-lei federal nº 1876 de 1981. O laudêmio, tributo cobrado sobre transação imobiliária, neste caso, porém, não é abolido.

A única hipótese em que pode ser questionada a propriedade da União sobre o terreno de marinha e, desta forma, a cobrança da taxa de ocupação anual, é se o ocupante da área apresentar o título de sesmaria, concedido pelo rei de Portugal, dom João VI, conforme dispõe a Constituição federal nos seus artigos 20 inciso IV e 26 parágrafo segundo.

Aliás, este é um dos motivos pelos quais apenas uma parte da ilha de Vitória foi desta vez cadastrada pelo DPU. O órgão não tem o controle do número de títulos concedidos por dom João VI na capital, embora a delegada do DPU, Chisue Kawashima de Sousa, reconheça que todos os bairros da ilha estejam enquadrados dentro da faixa de 33 metros de largura medida a partir da linha da preamar médio do ano de 1831, critério técnico usado para definir as áreas a serem inscritas.

Sem expulsão

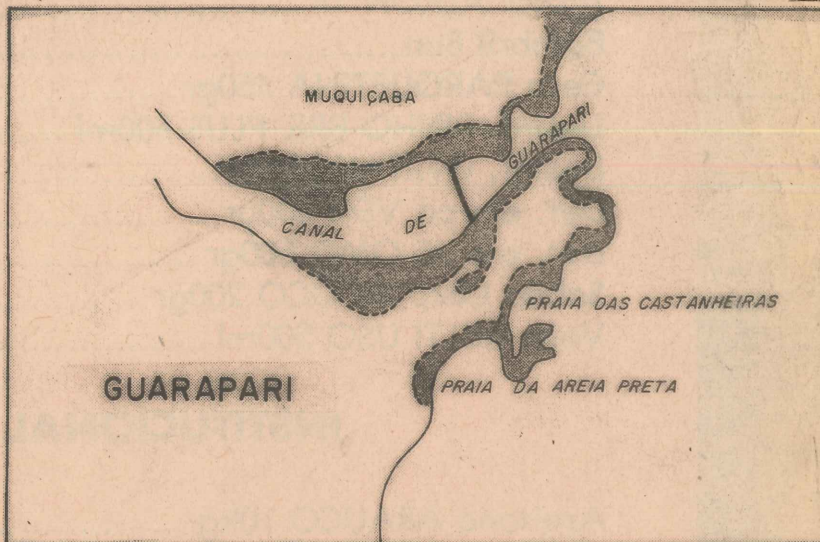
Em Vila Velha e Guarapari, todos os notificados são obrigados a pagar a taxa porque lá o DPU desconhece a existência de títulos de sesmarias. O direito ao usucapião sobre a terra também não poderá ser requerido porque ele se refere a terras alodiais apenas e não de marinha.

A delegada Chisue afirmou que mesmo as pessoas que ignoram estar ocupando terrenos de marinha, já tendo até o título de propriedade (a escritura) de seu imóvel, serão consideradas invasoras das terras da União. "Por isso, estamos prevenindo as pessoas que moram de graça que os terrenos não lhes pertencem. Os únicos aterros legais de Vitória autorizados pelo DPU ao Governo do Estado foram feitos pela Comdusa, na Enseada do Suá e Ilha do Príncipe.

Chisue garantiu que nenhum dos ocupantes das terras da União corre o risco de ser expulso do imóvel, caso decidam por persistir inadimplentes. Ela, porém, informou que vencido o prazo a ser estipulado para o pagamento da taxa, automaticamente, o ocupante do



Em Vila Velha os imóveis estão concentrados em área da Praia da Costa



Guarapari também tem áreas com grande concentração de imóveis da União.

terreno terá seu nome inscrito na divida ativa da União.

A delegada disse que o valor a ser considerado como base de cálculo para se chegar à taxa será o preço do terreno em 1989, ano a partir do qual o serviço no órgão passou a ser informatizado. O montante encontrado será corrigido até os dias de hoje e, segundo Chisue, a atualização não ultrapassará a inflação acumulada nos últimos três anos.

A região dos três municípios cadastrados no DPU agora integra um projeto-piloto em que foram escolhidas áreas com grande concentração de imóveis da União, áreas de aterro e invasões. Por que este cadastramento não foi iniciado antes? O DPU explica que o motivo foi a "absoluta falta de recursos". Somente depois de fechado um acordo com o Banco Mundial, no valor inicial de US\$ 500 mil, em 1987, foram definidas as primeiras áreas a serem inscritas. O objetivo do órgão com isso é levantar seu potencial de arrecadação e regularizar as ocupações.

O Espírito Santo hoje ocupa o sex-

to lugar em arrecadação entre os DPUs do país, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco, Paraná e Bahia, nesta ordem. O dinheiro arrecadado pelo órgão será destinado à receita do Tesouro Nacional. Ainda não está definida uma segunda etapa do cadastramento. Todo o trabalho de levantamento até a notificação dos ocupantes dos imóveis está sendo realizado pela Maplan, empresa escolhida por meio de licitação para esta tarefa.

Em Vitória, os bairros cujos moradores vão pagar a taxa ao DPU já em 93 são a partir da ponte de Camburi: Praia do Canto, Enseada do Suá, Ilhas do Boi e do Frade, Santa Lúcia, Bento Ferreira, Ilhas de Monte Belo e Santa Maria, Jucutuquara, Avenida Vitória, Bairro de Lourdes, Gurigica, região da Leitão da Silva, Bomba, Itararé, a parte baixa do Centro da Cidade até a Vila Rubim. O Bairro Santo Antônio não foi cadastrado como era previsto.

Em Vila Velha são Praia da Costa, Centro e o Bairro Divino Espírito Santo.

a outro da área toda vez que o imóvel é vendido. Quando se resolve regularizar a situação no DPU, a dívida está enorme. Daí, a razão de muitos preferirem continuar irregulares. A delegada do DPU não precisou se os cartórios agem assim por ignorância, má-fé ou outro motivo.

Guarapari

Diante desta situação, o DPU torna-se um órgão inoperante em termos financeiros por não recolher a arrecadação do laudêmio, tributo cobrado sobre as transações imobiliárias. 70% dos imóveis cadastrados no DPU que passarão a partir de 93 a pagar a taxa de ocupação estão irregulares. Em Guarapari, a situação é mais grave que na capital e em Vila Velha. Lá, poucos têm o título de propriedade de seus terrenos. As transações imobiliárias são feitas naquele balneário com base na transferência do recibo, sem nenhum valor legal.

Apenas um grupo dos imóveis de marinha em todo o Espírito Santo estão regularizados. O Estado tem uma costa com 620 quilômetros de extensão, mas as áreas pertencentes à União não necessariamente precisam ser banhadas pelo mar. O município de Linhares tem a maior costa do Estado e lá nenhum imóvel está cadastrado no DPU.

Vitória

Desde 1981, a Prefeitura de Vitória está autorizada pelo DPU a fazer a doação dos terrenos de marinha e lavrar uma escritura de doação. A área cedida para ser regularizada possui 1.734.778 metros quadrados e está distribuída entre as ilhas de Monte Belo, Santa Maria, parte do Bairro São Pedro, Maria Ortiz, Itararé e Andorinhas.

Das 2.000 pessoas cadastradas pela PMV, apenas 300 conseguiram o título de aforamento. Outras 100 pessoas estão com os projetos tramitando, segundo o sociólogo do projeto de Legalização de Terras da Companhia de Desenvolvimento de Vitória, Carlos Alberto Mendonça do Rio.

Quem neste esquema regulariza sua situação, paga o imposto de transmissão à PMV e tem despesas com o Cartório de Notas para lavrar a escritura. Para averbá-la no DPU, procedimento indispensável para o imóvel ser transferido da PMV para o nome de seu ocupante em definitivo, nada é cobrado. A partir daí, não se pagará mais taxa de ocupação, mas o foro, um tributo com valor menor, correspondente a seis décimos por cento do preço do terreno. Ele é pago anualmente. O início da legalização dessas terras poderia ter ocorrido desde a administração do prefeito Carlito Von Schilgem, mas a questão não interessou.

tem envolveu o trabalho de 10 operários da empreiteira Sistermi, responsável pela reforma, que de 7 às 15 horas fizeram a desmontagem e depois levaram as peças para a oficina da empresa, em Carapina, na Serra. O trânsito, interrompido entre a Loja Mageral e o armazém de café da Mercafé, foi desviado para ruas laterais e fluíu lentamente, sem transtornos, sob a orientação de policiais do Batalhão de Trânsito.

Toda a operação de remoção da passarela foi acompanhada pelo secretário municipal de Obras e Planejamento, Fernando Bettarello, pelo responsável pela empreiteira, Rômulo Neves Cruz, e outros técnicos, além de curiosos, que de longe acompanhavam a operação. A passarela pesa 20 mil quilos e para ser desmontada contou com a ajuda de um caminhão Munk. Somente depois de toda separada em grandes partes é que a estrutura metálica foi levada para Carapina. Na oficina serão trocadas algumas chapas de ferro, parafusos, rebites, e soldados alguns trechos. A estrutura será lixada com jatos de areia para remover a ferrugem.

A passarela da Avenida Fernando Ferrari, assim como a da Avenida Vitória, foi construída pela em-

nutição. Elas estão interditas desde março e sofreram grande ação corrosiva por causa da salinidade, muito comum em Vitória. "A manutenção de uma estrutura dessa deveria ser de cinco em cinco anos", explica o secretário de Obras, Fernando Bettarello. Essa manutenção, segundo Rômulo Neves Cruz, da Sistermi, seria pintura, vistoria, graxa. "Não haveria necessidade de remoção", diz Rômulo Cruz. O que também, certamente, diminuiria o custo da reforma, orçada em Cr\$ 250 milhões. A recuperação da passarela, sem sua remoção, hoje implicaria em transtornos e perigos, pois seria empregado muito trabalho com solda e os respingos poderiam causar danos aos veículos e ferir as pessoas.

A passarela não é muito usada, mas beneficia estudantes de duas escolas nas proximidades e deficientes visuais. "Desde a interdição, o maior número de reclamações de que ela está fechada é dos cegos", diz Bettarello. Ele pretende discutir com a Sistermi alguma forma de fazer com que as pessoas se motivem a usá-la frequentemente. A reforma da passarela da Avenida Vitória está prevista para acontecer no próximo ano.

Educação ambiental deve envolver mais criatividade

O grande desafio da educação ambiental é desenvolver uma capacidade criativa, a ponto de levar as sociedades urbana e rural a uma mudança de visão ética, para que compreendam que conservação e desenvolvimento, quantidade e qualidade, precisam ter uma relação harmônica e que resultem numa vida melhor, segundo o engenheiro florestal Klaus Duarte Barreto, que falou ontem no Encontro Estadual de Educação Ambiental, no Alice Vitória Hotel, sobre a relação dos meios urbano e rural.

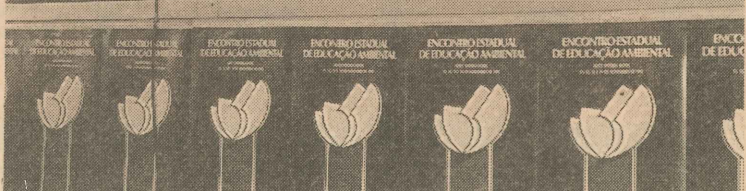
O professor da Escola Superior de Agronomia, Luiz Antônio de Queiroz, de Piracicaba, em São Paulo, garante que a educação ambiental precisa quebrar os mitos entre o formal e o não-formal, agindo sempre na interface, na relação entre o campo e a cidade, entre a conservação e o desenvolvimento, de forma a determinar que os objeti-

vos sejam para a realidade de uma vida melhor, que não está ligada à capacidade de aumentar o consumo, mas na qualidade do que é consumido.

A educação ambiental, segundo Klaus Eduardo, não pode ficar restrita ao ambiente escolar; ela precisa estar envolvida com a comunidade. Não pode se isolar, mas expandir, buscando sempre a realidade do contexto em que estiver situada. "As realidades urbana e rural precisam ser amplamente conhecidas para serem ampliadas. O meio rural conhece a realidade urbana pela TV, e essa visão pode ser diferente do real", explicou Klaus.

Ele garante que a educação ambiental se preocupa com o equilíbrio entre a conservação e o desenvolvimento. "Temos que combater o desenvolvimento que no futuro não se harmonize com a realidade da sociedade.

Foto de César Inácio Nunes



As condições dos meios urbanos e rural foram discutidas no encontro

O que é a taxa de ocupação?

A taxa de ocupação do terreno de marinha equivale a 5% do valor da área (excluídas as benfeitorias). Para se chegar ao valor do imóvel, características como localização, tamanho e outras são avaliadas dentro da tabela utilizada pelo Departamento de Patrimônio da União (DPU), cujas informações são atualizadas mensalmente pelo mercado (dados da Caixa Econômica Federal, Prefeitura, Classificados dos jornais, imobiliárias) para se ter um parâmetro da valorização imobiliária.

O cálculo a ser feito pelo

DPU para a cobrança da taxa, a partir de 93, terá como base o valor do terreno no ano de 1989 e não os de mercado em vigor hoje. A direção do DPU explicou que este período foi escolhido em função dele coincidir com o início da informatização de dados do órgão.

O montante correspondente a 5% do preço da área encontrado há três anos será corrigido monetariamente pelo DPU e acrescido de multa de mora de 40% (acima de 90 dias) e juros. Os terrenos já cadastrados até 1986 tinham a alíquota da taxa de ocupação fi-

xada em 2% e não 5% do valor do terreno como hoje.

De antemão, a delegada do DPU, Chisue Kawashima de Sousa, garantiu que a correção dos valores dos terrenos retroativa a 89 não ultrapassará à inflação acumulada do período e, por esta razão, não há motivos para os ocupantes destes imóveis levarem susto com o valor.

Os débitos em atraso com o DPU a partir de 89 serão pagos somente à vista. Já a taxa de ocupação paga em dia — no ano a que ela se refere — poderá ser parcelada em até três vezes.