

# TERRENOS DE MARINHA

## Muita burocracia em nome de um regulamento do século passado

A216478  
Alex Fernandes

Processos que duram vários anos — e às vezes não são solucionados — muito aborrecimento e perda de tempo. Este é o retrato fiel das salas de espera do Serviço de Patrimônio da União, um órgão público que deveria regularizar a situação dos terrenos de Marinha (entre outras coisas) mas que, na verdade, não cumpre essa função — pelo menos satisfatoriamente — esbarrando na burocracia e nas leis contraditórias da própria União.

Pessoas andando de um lado para o outro, reclamações, perda de tempo e muita papelada empilhada nos arquivos. Esta é a imagem do Serviço de Patrimônio da União, um órgão do Ministério da Fazenda com finalidade de regularizar o que venha a ser considerado "da União".

É o caso dos terrenos de marinha. Segundo o Decreto-lei 9760 de 1946 e a Instrução Normativa de 30 de março de 1981, esses terrenos são considerados de marinha porque estão dentro de um limite de 33 metros da preamar, um regulamento caduco estabelecido no século passado — precisamente em 1831.

Além disso, consta no decreto que toda a área que se projetar para o mar (aterros) será considerada como "acrescida", portanto incluída nos mesmos termos. Sendo assim, a maior

parte de Vitória é considerada área de marinha.

Boa parte da Praia do Canto (Barro Vermelho e área da orla) Camburi, Jardim da Penha, boa parte do centro da cidade, Bento Ferreira, a área aterrada onde é hoje a rodovia Serafim Derenzi e diversos outros bairros estão incluídos no S.P.U.

### PROBLEMAS

Segundo o advogado José Carlos Rizk, que trata de vários casos de terrenos cadastrados no SPU: as pessoas têm que enfrentar diversos problemas desde o momento de dar entrada no processo até a hora de receber o alvará de licença do órgão para a aquisição do terreno: "Muita gente espera durante anos. Problemas é que não faltam, nem desperdício de dinheiro ou horas. Tudo isso em função da burocracia do SPU", afirma ele.

O problema, segundo ele, já começa pela má interpretação da lei pelos funcionários do órgão: "Consta na própria Instrução Normativa que a inscrição de ocupações será feita de ofício, isto é, a própria União é que deve se incumbir de legalizar a situação dos terrenos. Mas o que ocorre é justamente o contrário: são as pessoas que acabam procurando o SPU", diz Rizk.

Além do mais, a lei é um contracenso: o SPU exige que se faça uma benfeitoria qualquer no terreno (não são consideradas como tal cercas nem aterros) para que ele seja legalizado. Caso não se faça nada, o terreno não pode ser cadastrado. Em contrapartida, se o terreno não está legaliza-

do, tudo que se faz anteriormente é ilegal e previsto pela lei, diz o advogado.

### PROCESSOS

O acesso do repórter à sala dos processos foi vetada, mas segundo informações de um dos funcionários do órgão, "existem pilhas e mais pilhas de processos amontoados" por vários anos sem que o andamento normal se processe.

O que acontece, diz o funcionário, é que quando a pessoa dá entrada no processo ela se esquece de acompanhar seu desenvolvimento. Tudo começa com a entrada no protocolo, depois outro protocolo. Seção de Receitas Imobiliárias, Seção de Engenharia, delegado do órgão e assim vai durante dias, meses ou anos, conforme o caso.

Todo mundo reclama do tempo que o processo tramita até ser resolvido. Em parte, ninguém entende ao certo o porquê da burocracia e do tempo gasto para legalizar o terreno. "São tantas leis que as pessoas acabam se confundindo. Parece que elas são criadas para cumprir esta função", diz José Carlos Rizk.

"Estou numa verdadeira batalha há anos para legalizar a situação do meu terreno. Mas, para conseguir o aforamento, é necessário muita perda de tempo. Já construí algumas coisas na área, mas nada se resolveu ainda dentro dos trâmites legais", diz um proprietário que pede para não ser identificado. "Sei lá se eles não resolvem emperrar meu processo por mais alguns anos.."

Segundo ele, "para se construir tem que se enganar a

Marinha e o SPU. Se não se pode construir antes da legalização e não se pode legalizar sem fazer alguma benfeitoria, o que resta às pessoas é enganar os órgãos públicos e construir antes que alguém venha e ocupe o local".

Na opinião de José Carlos Rizk, a burocracia criou uma profissão rendosa: a de despachante de processos. "A coisa chega a tal ponto que vez por outra verificamos nos classificados de jornais anúncios de despachantes se oferecendo para encaminhar processos no Serviço de Patrimônio da União", conta ele.

A profissão pode se tornar bastante rendosa. Existem pessoas que vivem apenas disso, como é o caso do sr. José Luiz (é assim que ele é conhecido), que consegue trabalhar em cima de 20 a 30 processos mensais: "São grandes processos e dá para viver disso", conta ele.

Existem os que trabalham com processos menores, uns como "bico", outros conseguindo "fazer a vida" dessa maneira, com uma infinidade de processos diários. Em geral esses despachantes conseguem "facilidades" no encaminhamento dos processos, mas, um senhor idoso que diz esperar a resolução de sua situação há anos questiona: "E quem não dispõe de dinheiro para pagar um despachante?"

### PREJUÍZO

Segundo Rizk, a burocracia impede que a União arrecade muito dinheiro. "Somente em Vitória as taxas pagas com SPU seriam uma excelente fonte de recursos para o País. Se esses

terrenos fossem cadastrados rapidamente, imaginem o quanto não se arrecadaria. Mas a burocracia aparece como entrave e só eles que não vêem.

E o advogado completa: "Quando o ministro Hélio Beltrão diz que não pode desburocratizar os Poderes Legislativo e Judiciário, existe uma certa lógica, mas o SPU pertence ao Executivo e até agora nada foi feito".

O erro vem de cima. Nesse sentido, não procede a atitude do atual delegado do SPU, Cristiano Fraga, de isentar-se de declarações à imprensa. Ele não é culpado de nada e, pelo que parece, está dando um certo andamento aos processos. Mas ainda é muito pouco", argumenta o advogado.

Segundo ele, "por incrível que pareça, os delegados do SPU não demoram sequer um ano no cargo. "Pelo menos este está fazendo um trabalho mais adequado".

### INTERESSES

— A quem interessa a burocracia do SPU? A pergunta é de José Carlos Rizk. E ele mesmo responde: "Aos grandes grupos econômico-financeiros".

Segundo Rizk, as exigências do SPU no ato de regulamentação dos terrenos são tantas que as pessoas acabam tendo que ceder às pressões de determinados grupos. "Uns porque não podem pagar aos despachantes, pagar um vigia para o terreno, etc.; e acabam passando o lote para esses grupos que, assim, vão aumentando seu patrimônio. Eles vendem os lotes por 30 a 40 por cento de seu preço real. Outros acabam perdendo esses terrenos na justiça", afirma Rizk.

Na verdade a lei beneficia aqueles que "fizerem maior número de benfeitorias no local". Evidentemente que um pequeno possuidor não terá jamais condições de disputar um terreno com um grande grupo econômico. "A lei, nesse caso, beneficia sempre ao mais forte", diz Rizk, mostrando que, por essa razão, são formados verdadeiros "latifúndios urbanos".

No repasse do terreno para outro proprietário, o SPU leva de laudêmio cinco por cento sobre o valor do imóvel. Além disso, caso seja construído um prédio, todos os imóveis (apartamentos) têm que pagar o laudêmio.

### MORADIA

— Há mais ou menos 22 anos o Estado poderia ter resolvido o problema de moradia em Bento Ferreira. A área fora aterrada e o valor era mínimo. Se se vendessem os terrenos a cinco ou sete por cento sobre o valor do salário das pessoas que necessitassem, estaria resolvido o problema, revela Rizk.

Segundo ele, na rodovia Serafim Derenzi, isso poderia ser feito há alguns anos, "mas, ao invés disso, o que se vê são imensas áreas pertencentes a grupos econômicos: chegaram ao ponto de quase invadir a Ufes, fechando o canal", diz o advogado.

— Além disso, esses grupos foram aterrando sem qualquer medida ecológica, matando a fauna existente sem qualquer fiscalização. Estamos vendo como a burocracia prejudica a muitos e beneficia a outros, um grupo bem restrito e poderoso.