

Terreno de marinha: taxas altas e um mau negócio

Texto de Rossini Amaral
Fotos de Gildo Loyola

Tão voraz quanto o leão do Imposto de Renda, o Serviço de Patrimônio da União (SPU) é também considerado um órgão "anacrônico e medieval" e ainda o pior exemplo de burocracia estatal. Por isso, as incorporadoras de imóveis estão evitando adquirir terrenos de marinha, pertencentes à União, para escapar das altas taxas e não ter problemas com sua clientela. O presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Vitória, Rêmulo Araújo Torres, e o advogado Milton Murad apontaram como única solução para a situação a extinção do SPU e dos terrenos de marinha, os quais poderiam vir a ser desapropriados posteriormente, quando fosse do interesse do governo.

O delegado regional do SPU, Cristiano Ferreira Fraga, há um mês no cargo, negou que a burocracia do órgão chegue aos níveis acusados, por exemplo, pelo presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis, segundo o qual um processo de regularização de posse pode demorar vários anos para ser liberado. Chegou mesmo a apresentar alguns processos protocolados há pouco mais de 30 dias. Mesmo assim, Rêmulo Araújo Torres garantiu que "se a estrutura do Serviço de Patrimônio da União fosse organizada não haveria motivos para que um processo, com documentação em dia, demorasse mais que uma hora para ser despachado e liberado".

O gerente da Encol, Carlos José Oliveira Carvalho, contou que para acelerar seus processos no SPU, relativos à regularização de terrenos de Marinha, mantém, quase que diariamente naquela repartição um funcionário acompanhando a tramitação da documentação. "Se o interessado se guiar pelos prazos marcados pelo órgão, seu processo dificilmente acabará sendo liberado em prazo compatível, e, conseqüentemente, terá muitos aborrecimentos".

VIA CRUCIS

A pessoa que compra, por exemplo, um apartamento financiado em prédio localizado num terreno de marinha está sujeita a enfrentar inúmeras dificuldades, e muitos desistem antes de concretizar a negociação. Nestas circunstâncias, teria, como primeiro passo, de juntar a seguinte documentação: taxa de expediente do agente financeiro, fundo de variação e compensações salariais do BNH, seguro, imposto de transmissão, registro de compra e venda, registro de hipoteca e registro da cédula hipotecária, no que gastaria aproximadamente Cr\$ 100 mil caso o valor do imóvel fosse de Cr\$ 2 milhões.

Para dar entrada no SPU desta documentação teria que pagar, à vista, mais Cr\$ 100 mil de laudêmio, considerando ainda o

tifiquem tantas críticas, pois argumenta que elas ainda hoje estão defasadas em relação aos preços no mercado de imóveis. De fato, desde 1979 existe uma grita por parte das pessoas que possuem imóveis em terrenos de marinha, já que naquele ano muitos foram surpreendidos com aumentos de até 5.000% em relação ao que pagavam antes. Mas Cristiano Fraga alega que os reajustes foram apenas uma tentativa de reduzir a defasagem que havia nas taxas do SPU.

Segundo Cristiano Fraga, em 1979, o laudêmio cobrado considerava o preço do metro quadrado de um terreno de marinha, no centro de Vitória, a Cr\$ 7 mil, enquanto o preço de mercado girava em torno de Cr\$ 20 mil. Este ano o SPU considera a mesma área valendo Cr\$ 11 mil o metro quadrado, enquanto no mercado de imóveis ela custaria não menos que Cr\$ 100 mil o metro quadrado, como por exemplo na avenida Jerônimo Monteiro.

A pessoa ou empresa que compra um terreno de marinha, seja qual for o preço, terá que pagar ao SPU 5% de laudêmio, calculados sobre o valor do imóvel. Para o Serviço de Patrimônio da União não tem validade o valor da negociação feita entre particulares, sendo o preço do imóvel avaliado por funcionário da própria repartição federal. Em função disso, pode acontecer do valor arbitrado pelo SPU ser maior do que aquele registrado na negociação comercial. Neste caso, o laudêmio será estipulado sobre o maior valor, o qual tem que ser pago à vista à União.

Considerando um prédio de 40 apartamentos, situado sobre terreno de marinha, os compradores de cada unidade acabarão por pagar dois laudêmos ao SPU. Um equivalente ao valor do terreno e outro sobre a residência. A soma de ambos pode render, neste caso, vários milhões ao Serviço de Patrimônio da União, que funciona como uma espécie de concorrente do leão do Imposto de Renda.

Para se ter uma idéia, considere-se que uma incorporadora comprou um terreno de marinha, no centro da capital, por Cr\$ 10 milhões. Deveria recolher ao SPU a quantia de Cr\$ 500 mil. Calculando que na área foram construídos 40 apartamentos, custando cada um Cr\$ 2.000.000,00, cada comprador das unidades pagaria de laudêmio Cr\$ 100 mil. Neste caso, o Serviço de Patrimônio da União acabaria recolhendo, somente em alguns metros quadrados, Cr\$ 4,5 milhões.

Praticamente todos os terrenos de marinha situados em Vitória estão sujeitos ao recolhimento de laudêmos ao SPU, quando negociados comercialmente. Isto porque, segundo Cristiano Ferreira Fraga, 80% dos terrenos não possuem certificados de aforamento — ou seja, direito real sobre a posse, embora considerados ocupados — cujo direito de posse é precário.

As pessoas que têm imóveis em terrenos



Para dar entrada no SPU desta documentação teria que pagar, à vista, mais Cr\$ 100 mil, de laudêmio, considerando ainda o valor do apartamento equivalente a Cr\$ 2 milhões. Todo o processo tramitaria naquela repartição por algum tempo, e quando liberado daria direito a um alvará, com prazo de validade de 90 dias, com o qual daria início ao financiamento do imóvel, através de um agente financeiro do Banco Nacional da Habitação. O processo voltaria a tramitar na repartição financeira, durante mais algum tempo, para depois ser solicitado do candidato a comprador do apartamento algum outro documento que teria faltado, o que normalmente ocorre. Com este contratempo, o prazo de validade do alvará expedido pelo SPU, de 90 dias, possivelmente se esgotaria e todo o processo teria que recomeçar.

"Há algumas pessoas que ficam mais de ano tentando concluir a documentação, não conseguem e acabam desistindo" — contou Rêmulo Araújo Torres, do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Vitória. Acontece ainda, segundo disse, que muitos compradores, logo que tomam conhecimento das dificuldades que vão encontrar na compra de um imóvel situado em terreno de marinha, desistem e procuram outra opção menos trabalhosa. Porém, com o desenvolvimento e a escassez, cada vez maior, de espaços na capital, algumas incorporadoras não tiveram outra escolha senão comprar terrenos de marinha.

As incorporadoras que investem em terrenos de marinha, conforme explicou o Sindicato dos Corretores de Imóveis de Vitória, tiveram que montar fortes estruturas administrativas para a regularização desses imóveis junto ao SPU, bem como para resolver elas próprias, todas as dificuldades burocráticas de sua clientela. "Todavia, 90% das incorporadas não mais estão operando com terrenos de marinha, pois do contrário teriam que enfrentar dificuldades como a Encol, que, para resolver problemas dos moradores do edifício Havá, que acabou de entregar, teve que financiar todos os laudêmios pagos ao SPU", disse Rêmulo Araújo Torres.

Não é só o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis quem reclama do SPU, mas também o advogado Milton Murad: "A forma de atuação da delegacia do Serviço de Patrimônio da União, no Espírito Santo, é anacrônica. O órgão é a concretização da pior burocracia do país. Os interessados em regularizar qualquer situação perante o SPU atravessam uma verdadeira via crucis, tendo que ir duzentas vezes à repartição para obter qualquer resposta ou solução. O pobre do público — que paga fortunas por foros, laudêmios e taxas de ocupação — é tratado da pior maneira, muito mal atendido e num horário bastante reduzido, das 13 às 16 horas".

Milton Murad não observa, como disse, nas disposições das leis que disciplinam o patrimônio imobiliário da União o maior entrave à dinâmica do órgão. "São alguns homens, que nele militam, os grandes culpados, ou porque já são cansados demais, têm raiva do mundo ou porque são incompetentes. Não acredito que sejam colocados empecilhos com objetivos escusos".

COMO O LEÃO

O delegado do SPU, Cristiano Ferreira Fraga, não admite que as taxas cobradas pelo órgão, particularmente os laudêmios, jus-

posse, embora considerados ocupados — cujo direito de posse é precário.

As pessoas que têm imóveis em terrenos aforados pagam, anualmente, ao SPU seis décimos por cento de foro, ou seja, quantias quase irrisórias. Estas taxas não estão sujeitas a reajustes, e assim a maioria não chega a recolher mais que Cr\$ 10,00 por ano ao Serviço de Patrimônio da União.

Por outro lado, 80% daqueles que têm imóveis em terrenos de marinha são considerados ocupantes, e desta forma pagam taxas anuais equivalentes a 1% do valor do terreno, os quais sofrem reajustes anualmente pelo SPU. Em 1981, sofreram acréscimo de 80%.

Essas taxas, na opinião do advogado Milton Murad, "estão em valor exagerado, porque a revisão de seus valores não obedeceu à norma legal que vincula as atualizações monetárias à Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN), de sorte que o aumento das taxas seja equivalente, em porcentagem, ao aumento do valor da ORTN".

Explicou que, com o acúmulo de processos na Justiça Federal, "congestionadíssima", não se decidiu, ainda, em última instância, questões sobre a legalidade desses aumentos. "Então, como o SPU só autoriza a transferência de imóveis do domínio da União quando o pagamento de taxa ou foro esteja em dia, o usuário paga o preço absurdo para poder negociá-lo. Talvez a solução mais barata fosse a extinção do SPU — cuja manutenção é bem cara — e o fim do sistema, com venda dos imóveis ao público. Argumentar com a necessidade da União é bobagem. Bastaria a ela desapropriar o imóvel que lhe interessasse, e aposto que lhe sairia muito mais barato".

"SISTEMA MEDIEVAL"

Contundente em suas críticas ao SPU, o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis afirmou que o órgão "é a mais perfeita desorganização que existe neste país. A regularização de um terreno de marinha, com obtenção do alvará, vai exigir muitas idas e vindas àquela repartição, inclusive, com desaparecimento de processo".

Para Rêmulo Araújo Torres, o sistema do SPU é medieval. "Os critérios que hoje delimitam os terrenos de marinha são anacrônicos, pois não se coadunam com a situação atual, com o desenvolvimento, e mostram que não sofreram nenhuma evolução ou aperfeiçoamento. A cobrança do laudêmio é medieval pelo próprio nome, e sendo uma taxa cobrada por um órgão federal sequer é uniforme em todo o território nacional. No Espírito Santo o laudêmio equivale a 5% do valor do imóvel, enquanto em outros Estados este percentual é diferente".

Rêmulo Araújo não vê outra solução para a situação criada pelo SPU, sobre os terrenos de marinha, senão acabar com o órgão. "Que se transfira isso para qualquer outro órgão, como por exemplo para a Secretaria da Receita Federal, para o BNH, pois a estrutura do Serviço de Patrimônio da União está viciada. Prova disso é que pessoas de baixa renda, que há muitos anos ocupam áreas da União, nunca teriam condições de regularizar sua situação junto ao Serviço de Patrimônio da União. Isso seria praticamente impossível, pois exigiria, além das despesas, uma colaboração de engenheiros e topógrafos do SPU que nunca iria acontecer".

Em função de tudo isto, Rômulo Araújo Torres declarou: "Acho que deveriam acabar os terrenos de marinha, mediante suas avaliações e vendas aos seus ocupantes. Caso qualquer destas áreas viessem a ser considerada do interesse da União, que fosse desapropriada".