

SPU recebe 3 mil consultas por mês sobre terrenos de marinha

AD16482
José Maria Batista

Cerca de 3 mil consultas para regulamentação de terrenos de marinha e agregados de marinha são feitas mensalmente em Vitória à Delegacia do Serviço Patrimônio da União, que admite não ter, no momento, condições de efetuar um levantamento numérico preciso de todos os espaços existentes na Grande Vitória já totalmente regulamentados ou em fase de regulamentação. Os diversos departamentos do órgão recebem uma média de 25 a 30 pessoas por dia em busca de informações, solicitando "domínio útil, revigoração do aforamento, direito do aforamento e/ou ocupação precária".

O Serviço Patrimônio da União está preparando um levantamento para divulgar a situação aproximada de suas atividades, pois muitas informações são de caráter sigiloso. Outras exigem que se desviem funcionários de funções para que possam ser coligidas. E no momento conforme admitiu um funcionário do SPU, não se pode deslocar ninguém, tal o volume de trabalho desenvolvido. A maioria dos funcionários admite que os maiores problemas são criados pelos próprios interessados na regularização dos terrenos ocupados, devido ao total desconhecimento da complexa legislação em torno do assunto.

E no caso de Vitória, particularmente, conforme um assessor da delegacia no Espírito Santo, a situação é mais complicada, pois o "que não é terreno de marinha é agregado de marinha, dentro da mesma legislação. Então, os problemas são maiores, são milhares de processos e muitos estão paralisados por falta de documentação". Este, inclusive, é o maior problema do órgão. E são muitas as queixas feitas pelos interessados, segundo admitem os funcionários. De acordo com eles, grande parte dos moradores em terrenos de marinha, não regularizados, que procuram o órgão, estão totalmente desinformados da situação e entendem como má vontade as exigências feitas.

Apesar de o delegado regional do SPU solicitar um prazo mais dilatado para prestar todos os esclarecimentos solicitados sobre terrenos de marinha da Grande Vitória, alguns detalhes foram adiantados. Entre eles, a explicação de que o órgão não faz distinção de qualquer espécie na cessão da documentação final sobre os terrenos acrescidos ou de marinha. Assim, tanto os proprietários de imóveis nos bairros considerados "nobres" como os moradores em Cobi de Baixo ou Santa Rita têm direito a requerer o domínio da terra ocupada.

Mas existem exigências que devem ser cumpridas por todos. Não basta aterrar e cercar um local, o que geralmente é feito clandestinamente, pois a Capitania dos Portos fiscaliza e pune esse tipo de atividade considerada ilegal. Mas existe um detalhe curioso a respeito. A Marinha somente pode atuar enquanto está sendo feito o aterro, e cercado ou iniciada a construção. A partir do momento em que são colocadas as telhas, ela não

pode mais exigir ou mesmo punir o invasor. E durante o tempo de construção, a Capitania dos Portos, mesmo aplicando multas, fica sem argumentos para impedir que o invasor faça o telhado, ficando então livre da fiscalização.

Conforme ainda as informações extra-oficiais colhidas junto ao SPU não há interesse do órgão em impedir ninguém de residir em terrenos acrescidos de marinha, principalmente em Vitória, onde a cidade praticamente foi edificada em cima desses terrenos. Assim, quem não tem casa ou apartamento em morro, reside em terreno de marinha. O primeiro passo, segundo ainda o SPU, é regularizar a construção perante a prefeitura municipal, pois, sem a guia do Imposto Predial, o requerimento, solicitando a regularização do terreno, não chega a dar os primeiros passos. Não há diferença entre casa de alvenaria ou madeira. Não há problemas para se regularizar um terreno, onde o morador possui um barraco, desde que ele pague as taxas municipais. Uma vez inscrito na prefeitura e requerida a regularização ao SPU, o processo tem tramitação normal.

Só que, por força das circunstâncias, essa tramitação é demorada. São necessárias informações do Exército, Marinha, Aeronáutica, checagem nas prefeituras, vistoria no local, tudo dentro da mais padronizada burocracia, pois, como na maioria dos órgãos públicos nacionais, a desburocratização pregada pelo ministro Hélio Beltrão ainda não assumiu caráter efetivo. Mas, burocraticamente ou não, os funcionários do SPU afirmam que os papéis andam e apontam as principais falhas para adiantamentos nos processos.

Um exemplo é o caso da Companhia de Desenvolvimento Urbano, que está realizando um aterro em Santo Antônio. Toda a documentação deu entrada normalmente no SPU, com as premissas legais concedidas aos órgãos públicos. Dali seguiu para a Capitania dos Portos, que enviou a documentação para Brasília, onde deveria ser submetida ao Ministério da Marinha. Ocorre que, por problemas técnicos, a planta enviada pelo órgão ficou retida, obrigando então à capitania a solicitar com urgência uma nova planta do projeto para seus arquivos. O que foi feito na sexta-feira, através de contatos telefônicos.

Sem esta planta, a capitania não poderia devolver o processo da Comdusa, pois necessitaria de uma, para seu controle e informação, em seus arquivos. Antigamente, conforme admite um funcionário do órgão, isso não poderia ser feito sem um requerimento, o que demandaria pelo menos duas semanas em termos de despachos e tramitação entre os órgãos, até que a planta do projeto chegasse aos arquivos competentes. O funcionário não soube explicar porque não foram solicitadas, de início, duas vias, para evitar o problema.

Mas, conforme o mesmo funcionário admitiu, esses são problemas à parte. A

maior dificuldade existe na regularização de terrenos transferidos. E deu um exemplo: O solicitante adquiriu um imóvel, de alvenaria ou madeira, de um terceiro que por sua vez o recebeu do primeiro proprietário que está com o processo em andamento aqui no SPU. Mas o proprietário intermediário (que adquiriu do primeiro) não compareceu ao órgão para solicitar o direito de domínio útil.

— E esse mesmo elemento vende o imóvel que adquiriu para um outro interessado em legalizá-lo. Ele comparece aqui solicitando a regularização com todos os documentos. Mas ela não poderá ser feita, pois existe um hiato no processo inicial sobre a área de acrescido ou terrenos de marinha onde se encontra o imóvel já que o proprietário inicial fez uma "inscrição de ocupação" que está tramitando em seu nome. E, assim, para que o real proprietário do prédio consiga o aforamento, ele deverá localizar quem lhe vendeu o imóvel adquirido do primeiro proprietário para que faça o pedido de transferência, a fim de que então, posteriormente, requeira a regularização. A partir daí então é que o processo correrá normalmente", explicou o funcionário.

Segundo ainda o órgão na maioria dos casos, principalmente em imóveis médios, já houve mais de três ou quatro proprietários, surgindo daí a dificuldade para os documentos finais que irão conceder-lhe o domínio útil, firmado através de um alvará expedido pelo Serviço de Patrimônio. Essas dificuldades são consideradas pelos funcionários como as mais comuns na demora ou paralisação dos processos, que, pelas características do próprio órgão em ceder o direito de uso dos terrenos da União, são normalmente demoradas.

E existe um detalhe a ser observado, pois a partir do Decreto-lei nº 1561, de 13/06/77, as ocupações que não tivessem: títulos de propriedade devidamente transcritos no registro de imóveis; títulos outorgados pelo Estado ou Município; inscritas até 1940 e com as taxas quitadas, sido utilizadas para cultivo agrícola; serviços públicos necessários ao governo; que contivessem benfeitorias anteriores a 1940 de valor apreciável em relação ao terreno ou fossem de pescadores ou colônias de pescadores dispostos a manter indústria de pesca ou estabelecimento correlato (art. 105 do decreto-lei 9760, de 05/07/46) não poderiam ser deferidas. Mas com o advento da nova legislação a situação mudou.

Agora, a ocupação é sempre precária e transitória e poderá ser inscrita independente da existência de direito preferencial ao aforamento (bastando, inicialmente, a apresentação da guia de Imposto Predial). E a inscrição não constitui ato irreparável, pois pode ser cancelada por via administrativa quando mais convier à União, embora, segundo ainda a mesma legislação, o proprietário inscrito possa adquirir o domínio útil do terreno e, conseqüentemente, o aforamento outorgado pela União federal.