

SPU regulamenta os terrenos de Marinha

O Serviço de Patrimônio da União acaba de regulamentar o Decreto-Lei no. 1.561 de 13 de julho de 1977, disciplinando a ocupação dos terrenos de marinha e acrescidos.

Ao vedar a ocupação gratuita de terrenos da União, além de exigir um completo levantamento das áreas já ocupadas não só para efeito de inscrição mas também para a cobrança de taxas, o Governo deu imenso passo para regulamentar, pelo menos, os chamados "terrenos de Marinha", embora o seu decreto-lei do mês de julho seja mais abrangente.

Depois da determinação assinada pelo presidente Geisel e pelo ministro Simonsen, coube ao Serviço de Patrimônio da União regulamentar o decreto-lei, mas fazendo séria advertência: "O decreto-lei não teve em mira estimular a utilização indiscriminada de terrenos da União, mas possibilitar a sua destinação," isto é, disciplinar a inscrição de ocupações possibilitando, conseqüentemente, a cobrança das respectivas taxas pela União.

INTEGRA DA ORDEM

A Ordem de Serviço no. 3, do Patrimônio da União, em sua íntegra, diz o seguinte:

DOS PRINCÍPIOS GERAIS

1. É vedada a ocupação gratuita de terrenos da União, salvo quando autorizada em lei; 2 — A inscrição, ressalvados os casos de preferência ao aforamento, terá sempre caráter precário, não gerando, para o ocupante, quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas; 3 — A inscrição será mantida enquanto não contrariar o interesse público, podendo a União proceder ao seu cancelamento em qualquer tempo e se reintegrar na posse do terreno após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso; 4 — Não será inscrita a ocupação de terrenos: a) que constituam bens de uso comum; b) destinados a logradouros públicos; c) presumidamente passíveis de inscrição com fundamento no art. 105 do Decreto-Lei no. 9.760/46; d) que estejam sub. iudice; 5 — Os terrenos cedidos com base no Decreto-Lei no. 178, de 16 de fevereiro de 1976, submetem-se às prescrições dos respectivos decretos de autorização, não se lhes aplicando as disposições do Decreto-Lei no. 1.561, de 13 de julho de 1977; 6 — Consideram-se, para os efeitos do Decreto-Lei no. 1.561/77, como: a) construção, qualquer edificação de alvenaria, de madeira ou similar, passível de legalização pelas prefeituras municipais; b) benfeitoria, qualquer melhoramento feito no terreno, pelo homem, de forma a conservá-lo, torná-lo mais útil ou mais produtivo, exceto quando se tratar apenas de cercas, muros e aterros; c) benfeitoria ou construção de pequeno porte ou de fácil remoção, a de valor igual ou inferior a 200 UPC; d) valor apreciável de construção e que corresponder a, pelo menos, metade do valor do domínio útil do terreno, referidos ambos à mesma época; 7 — A comprovação de exercício da posse, da data de seu início, da existência de benfeitorias ou construções e do seu respectivo valor, será feita mediante vistoria local, salvo se justificada com a apresentação de guias de pagamento de impostos, escrituras públicas, documentos particulares registrados no Registro de Títulos e Documentos, certidões expedidas pelas prefeituras e outros elementos de valor irrecusável; 8 — Considera-se efetivamente ocupada a área beneficiada, em sua totalidade, com construções ou

de ofício ou a requerimento das partes; 10 — Será inscrita somente a área efetivamente ocupada, comprovada a data de início da ocupação; 11 — Nas zonas onde não haja, ainda, linha da preamar média determinada na forma da lei, só se procederá à inscrição se o terreno for presumida ou inequivocamente de propriedade da União, fazendo-se em tal caso a devida ressalva; 12

Inscrita a ocupação, poderá o ocupante transferir os direitos sobre benfeitorias ou construções existentes no terreno, observado o disposto no art. 130 do Decreto-Lei no. 9.760, de 05.09.46; 13 — Nos terrenos ocupados, sem preferência ao aforamento (D.L. 9.706/46 e 1.561/77), os ocupantes só poderão realizar benfeitorias ou construções de pequenos portes ou de fácil remoção, vedadas as de caráter permanente ou de grandes proporções; 14 — Quando se tratar de ocupação decorrente da existência de título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis (art. 105, item 1o. do Decreto-Lei no. 9.760/46), a inscrição abrangerá somente a área declarada no respectivo título; na ausência de metragens definidas, as expressões "até mar" e outras, empregadas com o mesmo sentido, entender-se-ão como referidas à linha preamar média de 1831.

DA COBRANÇA DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO

15. As taxas são devidas desde o início da ocupação ou a partir da identificação da propriedade da União; 16 — Para o cálculo das taxas de ocupação referentes ao período anterior à inscrição, tomar-se-á por base o valor do domínio pleno do terreno, relativo a cada ano, desde o início da ocupação; 17 — Nas ocupações que vierem a ocorrer após a vigência do Decreto-Lei no. 1.561, de 13.07.77, as taxas serão cobradas em dobro; igual procedimento será adotado, quando for alegada ocupação anterior, que não puder ser comprovada.

DO AFORAMENTO DECORRENTE DO DECRETO-LEI No. 1561/77

18. Comprovado o preenchimento de qualquer das condições estabelecidas no art. 4o. do Decreto-Lei no. 1.561/77, obedecidas as formalidades previstas no Decreto-Lei 9760/46 para aforamento, inclusive a do art. 108 e arbitrando o preço correspondente ao valor do domínio útil do terreno, será aprovada a concessão pelo diretor-geral do SPU, condicionando-se a lavratura do contrato ao recolhimento do valor fixado; 19 — O preço do domínio útil poderá ser recolhido em até 24 parcelas mensais e consecutivas de valor igual e não inferior a 3 UPC, acrescidas de juros e correção monetária, observados, quanto a esta, os coeficientes fixados para as ORTN; 20 — Aprovada a concessão poderá o direito ao aforamento ser transferido, na forma usual, ficando o adquirente sub-rogado nas obrigações do vendedor, as quais deverão constar expressamente do alvará de licença; 21 — Nas zonas onde não haja sido determinada a posição da linha da preamar média de 1831 ou a da média das enchentes ordinárias, não será concedido aforamento, salvo se o terreno pertencer inequivocamente à União ou se situar em ilha de sua propriedade.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

SPU regulamenta os terrenos de Marinha

O Serviço de Patrimônio da União acaba de regulamentar o Decreto-Lei no. 1.561 de 13 de julho de 1977, disciplinando a ocupação dos terrenos de marinha e acrescidos.

Ao vedar a ocupação gratuita de terrenos da União, além de exigir um completo levantamento das áreas já ocupadas não só para a cobrança de taxas, o Governo deu imenso passo para regulamentar, pelo menos, os chamados "terrenos de Marinha", embora o seu decreto-lei do mês de julho seja mais abrangente.

Depois da determinação assinada pelo presidente Geisel e pelo ministro Simonsen, coube ao Serviço de Patrimônio da União regulamentar o decreto-lei, mas fazendo séria advertência: "O decreto-lei não teve em mira estimular a utilização indiscriminada de terrenos da União, mas possibilitar a sua destinação," isto é, disciplinar a inscrição de ocupações possibilitando, conseqüentemente, a cobrança das respectivas taxas pela União.

INTEGRA DA ORDEM

A Ordem de Serviço no. 3, do Patrimônio da União, em sua íntegra, diz o seguinte:

DOS PRINCÍPIOS GERAIS

1. É vedada a ocupação gratuita de terrenos da União, salvo quando autorizada em lei; 2 - A inscrição, ressalvados os casos de preferência ao aforamento, terá sempre caráter precário, não gerando, para o ocupante, quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas; 3 - A inscrição será mantida enquanto não contrariar o interesse público, podendo a União proceder ao seu cancelamento em qualquer tempo e reintegrar na posse do terreno após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso; 4 - Não será inscrita a ocupação de terrenos: a)-que constituam bens de uso comum; b)-destinados a logradouros públicos; c)-presumidamente passíveis de inscrição com fundamento no art 105 do Decreto-Lei no. 9.760/46; d)-que estejam sub. iudice; 5 - Os terrenos cedidos com base no Decreto-Lei no. 178, de 16 de fevereiro de 1976, submetem-se às prescrições dos respectivos decretos de autorização, não se lhes aplicando as disposições do Decreto-Lei no. 1.561, de 13 de julho de 1977; 6 - Consideram-se, para os efeitos do Decreto-Lei no. 1.561/77, como: a)-construção, qualquer edificação de alvenaria, de madeira ou similar, passível de legalização pelas prefeituras municipais; b)-benfeitoria, qualquer melhoramento feito no terreno, pelo homem, de forma a conservá-lo, torná-lo mais útil ou mais produtivo, exceto quando se tratar apenas de cercas, muros e aterros; c)-benfeitoria ou construção de pequeno porte ou de fácil remoção, a de valor igual ou inferior a 200 UPC; d)-valor apreciável de construção e que corresponder a, pelo menos, metade do valor do domínio útil do terreno, referidos ambos à mesma época; 7 - A comprovação de exercício da posse, da data de seu início, da existência de benfeitorias ou construções e do seu respectivo valor, será feita mediante vistoria local, salvo se justificada com a apresentação de guias de pagamento de impostos, escrituras públicas, documentos particulares registrados no Registro de Títulos e Documentos, e certidões expedidas pelas prefeituras e outros elementos de valor irrecusável; 8 - Considera-se efetivamente ocupada a área beneficiada, em sua totalidade, com construções ou benfeitorias de qualquer natureza; se existirem apenas construções, a área a ser inscrita não poderá exceder a oito vezes a área de construção.

DA INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÕES

9. A inscrição de ocupações será feita

de ofício ou a requerimento das partes; 10 - Será inscrita somente a área efetivamente ocupada, comprovada a data de início da ocupação; 11 - Nas zonas onde não haja, ainda, linha da preamar média determinada na forma da lei, só se procederá à inscrição se o terreno for presumida ou inequivocamente de propriedade da União, fazendo-se em tal caso a devida ressalva; 12

Inscrita a ocupação, poderá o ocupante transferir os direitos sobre benfeitorias ou construções existentes no terreno, observado o disposto no art 130 do Decreto-Lei no. 9.760, de 05.09.46; 13 - Nos terrenos ocupados, sem preferência ao aforamento (D.L. 9.706/46 e 1.561/77), os ocupantes só poderão realizar benfeitorias ou construções de pequenos portes ou de fácil remoção, vedadas as de caráter permanente ou de grandes proporções; 14 - Quando se tratar de ocupação decorrente da existência de título de propriedade transitório no Registro de Imóveis (art 105, item 1o. do Decreto-Lei no. 9.760/46), a inscrição abrangerá somente a área declarada no respectivo título; na ausência de metragens definidas, as expressões "até o mar" e outras, empregadas com o mesmo sentido, entender-se-ão como referidas à linha preamar média de 1831.

DA COBRANÇA DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO

15. As taxas são devidas desde o início da ocupação ou a partir da identificação da propriedade da União; 16 - Para o cálculo das taxas de ocupação referentes ao período anterior à inscrição, tomar-se-á por base o valor do domínio pleno do terreno, relativo a cada ano, desde o início da ocupação; 17 - Nas ocupações que vierem a ocorrer após a vigência do Decreto-Lei no. 1.561, de 13.07.77, as taxas serão cobradas em dobro; igual procedimento será adotado, quando for alegada ocupação anterior, que não puder ser comprovada.

DO AFORAMENTO DECORRENTE DO DECRETO-LEI No. 1561/77

18. Comprovado o preenchimento de qualquer das condições estabelecidas no art 4o. do Decreto-Lei no. 1.561/77, obedecidas as formalidades previstas no Decreto-Lei 9760/46 para aforamento, inclusive a do art 108 e arbitrando o preço correspondente ao valor do domínio útil do terreno, será aprovada a concessão pelo diretor-geral do SPU, condicionando-se a lavratura do contrato ao recolhimento do valor fixado; 19 - O preço do domínio útil poderá ser recolhido em até 24 parcelas mensais e consecutivas de valor igual e não inferior a 3 UPC, acrescidas de juros e correção monetária, observados, quanto a esta, os coeficientes fixados para as ORTN; 20 - Aprovada a concessão poderá o direito ao aforamento ser adquirido, na forma usual, ficando o adquirente sub-rogado nas obrigações do vendedor, as quais deverão constar expressamente do alvará de licença; 21 - Nas zonas onde não haja sido determinada a posição da linha da preamar média de 1831 ou a da média das enchentes ordinárias, não será concedido aforamento, salvo se o terreno pertencer inequivocamente à União ou se situar em ilha de sua propriedade.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22. Aos terrenos rurais de domínio da União, sujeitos a planos de Reforma Agrária e ao regime de ocupação das terras devolutas federais não se aplica o Decreto-Lei no. 1.561, de 1977; 23 - Serão revistas as ocupações existentes, a fim de ajustá-las a esta Ordem de Serviço; 24 - Os casos omissos serão decididos pelo diretor geral do SPU.