

Torres de Planície

A116493-1

REPORTAGEM ESPECIAL

Taxa maior para 17,5 mil

LEONARDO BICALHO/AT

Foram revistas as taxas de 25 mil terrenos de marinha e 7,5 mil ficaram de fora do aumento, que chega a 270%

SANDRO PENNA
ANA PAULA ALCANTARA

Moradores de terrenos de marinha vão gastar mais na hora de pagar a taxa de ocupação este ano: a cobrança já está sendo enviada aos 25 mil proprietários de imóveis localizados nas áreas de propriedade da União no Estado e, desse grupo, 17,5 mil – o equivalente a 70% do total – vão ter que arcar com aumentos de até 270%.

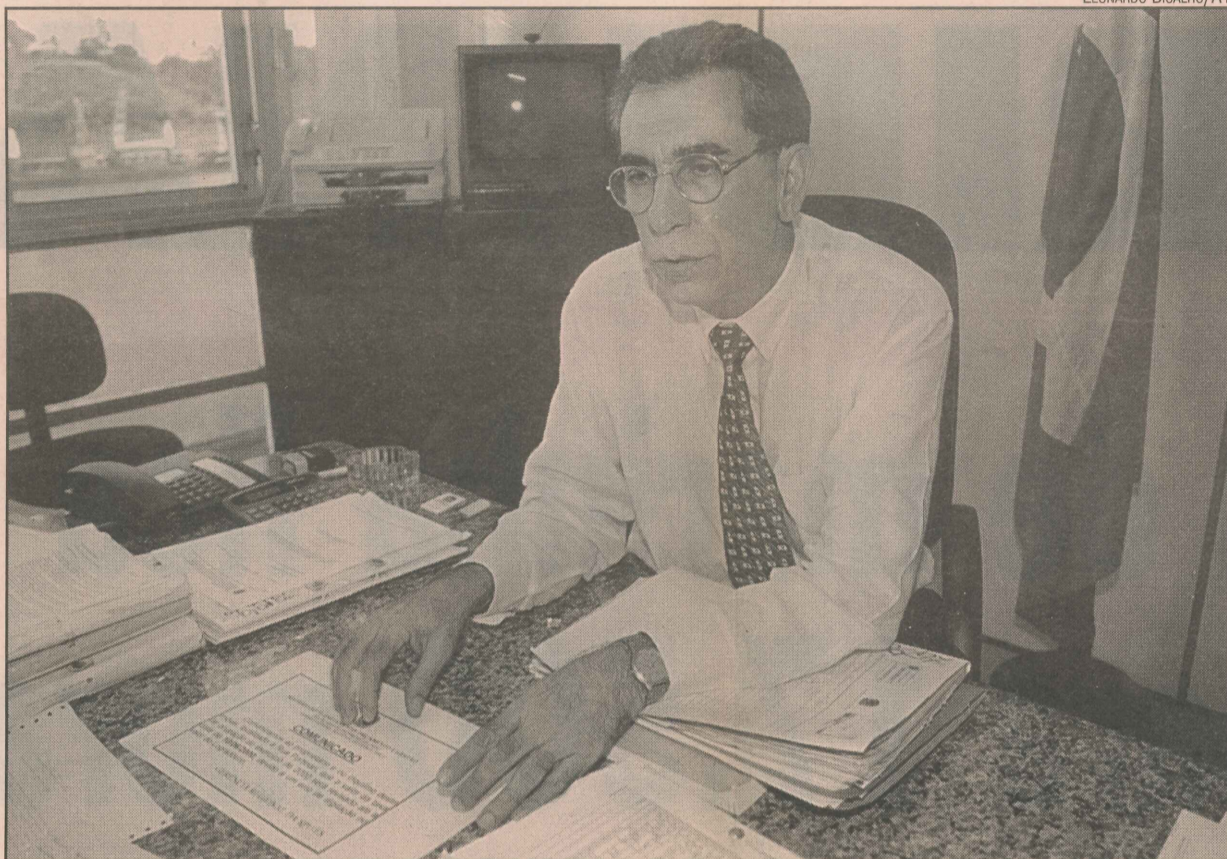
O titular da Gerência Regional de Patrimônio da União (-GRPU), João Nunes Filho, afirmou que para os outros 7,5 mil moradores a taxa vai permanecer a mesma ou até terá redução.

O aumento de 270% pode ser verificado, por exemplo, em terrenos na Enseada Azul, em Guarapari. O metro quadrado na região estava cotado desde 1996 na tabela da Gerência Regional de Patrimônio da União (-GRPU) em 35 Ufir (R\$ 37,24) e passou a valer este ano 130 Ufir (R\$ 138,00).

Para calcular quanto cada morador terá que pagar, a GRPU leva em conta o valor do metro quadrado, que é multiplicado pela área de cada imóvel. Um terreno de 200 metros quadrados na Enseada Azul, por exemplo, estaria valendo R\$ 27,6 mil na nova tabela.

Sobre esse total, é aplicado o percentual, que pode ser de 0,6%, de 2% ou de 5%, de acordo com a situação do proprietário junto ao órgão. As taxas só incidem sobre valor do terreno, sem incluir o preço da casa ou prédio construído na área.

João Nunes explicou que a revisão nos valores é prevista em lei e deveria ser feita anualmente. "Desde 1996, os cálcu-



João Nunes disse que a revisão dos valores da taxa de marinha está prevista em lei

los não eram refeitos e acabamos tendo que atender à exigência", justificou.

Além da Enseada Azul, há o caso da avenida Gil Veloso, em Vila Velha, onde o metro quadrado teve um aumento de 245%, subindo de 52,12 Ufir (R\$ 57,5) para 180 Ufir (R\$ 191,5).

Segundo João Nunes, os maiores aumentos estão em áreas nobres de Guarapari e de Vila Velha, mas, em média, o acréscimo não ultrapassou a casa dos 50%.

O gerente afirma que, em alguns casos, como, no centro de Vitória, houve até mesmo redução, como na rua Alberto Oliveira Santos, em que o valor do metro quadrado caiu de 390 Ufir (R\$ 415) para 250 Ufir (R\$ 266).

Nunes também ressaltou que os valores praticados pela GRPU são bem inferiores, mesmo com o aumento, aos que as prefeituras levam em conta na hora de cobrar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A taxa tem que ser paga até o dia 30 deste mês em qualquer agência bancária. É possível parcelar a dívida em até sete vezes, dependendo do valor da taxa.

Proposta transferência para município

Uma Proposta de Emenda à Constituição (PEC) que tramita na Câmara dos Deputados prevê a transferência da propriedade dos terrenos de marinha da União para os municípios.

Se a PEC, de autoria do deputado João Carlos Coser (PT), for aprovada, os moradores que pagam a taxa de terreno de marinha podem ficar livres dessa obrigação.

A proposta foi apresentada em outubro do ano passado e atualmente está sendo analisada pela Comissão de Constituição e Justiça da Câmara.

O deputado quer acrescentar um parágrafo ao artigo 20 da Constituição Federal. Para Coser, se os municípios passarem a administrar as áreas de marinha os terrenos poderão ser legalizados, acabando de uma vez com a cobrança.

TIRE SUAS DÚVIDAS

Quem tem que pagar a taxa de marinha e qual é o percentual cobrado?

- Todos os moradores que moram em áreas localizadas a 33 metros da chamada Linha de Preamar Média (-LPM) ou em regiões de aterros têm que pagar a taxa de ocupação ou o foro.

Em terreno de marinha, os moradores nunca são considerados totalmente donos da área onde moram. Os índices das taxas variam exatamente de acordo com a situação do mutuário.

Os chamados foreiros são aqueles que conseguiram o aforamento – que significa se tornar proprietário de 83% da área – e pagam a taxa anual de 0,6% do valor do imóvel (foro) porque a União é uma espécie de "sócia" com 17% do terreno.

Os que não conseguiram o aforamento são considerados ocupantes e precisam pagar taxas ainda mais salgadas, que podem ser de 2% do valor do terreno – para quem foi cadastrado na GRPU antes de 1988 – e de 5% – para os que passaram a fazer parte da lista depois desta data.

Do total de 25 mil moradores cadastrados, 18 mil são ocupantes e

sete mil foreiros.

Como é possível conseguir o aforamento?

- Quem tem escritura do terreno com data anterior a 1946 ou outro documento de até 17 de julho de 1941 que comprove a posse pode conseguir o aforamento gratuitamente, mas é necessário esperar a abertura do prazo, que é definido pela Secretaria de Patrimônio da União, em Brasília.

Os demais precisam pagar o valor de mercado do terreno à União se quiserem adquirir o direito. É como se tivessem que comprar novamente o imóvel.

Quem mora em apartamento também tem que pagar a taxa?

Sim. No caso dos prédios, o valor da taxa do terreno é dividida pelo número de apartamentos.

Até quando é possível pagar a taxa e qual é a multa?

O vencimento é no dia 30 de junho. A multa por atraso é de 0,33% por dia de atraso, até o limite de 20%, mais a taxa Selic. É possível parcelar em até sete vezes, mas a cota mínima é R\$ 50,00.

EXEMPLOS

VITÓRIA

- ☞ Avenida Saturnino Rangel Mauro - Jardim da Penha - de 50 Ufir (R\$ 53,20) para 100 Ufir (R\$ 106,41).
- ☞ Rua João da Cruz - Praia do Cantão - de 89,68 Ufir (R\$ 95,43) para 130 Ufir (R\$ 138,33).

VILA VELHA

- ☞ Avenida Antônio Gil Veloso - Praia da Costa - de 52,12 Ufir (R\$ 55,46) para 180 Ufir (R\$ 191,54).
- ☞ Rua Ceará - Praia da Costa - de 20 Ufir (R\$ 21,28) para 60 Ufir (R\$ 63,85).

GUARAPARI

- ☞ Avenida da praia da Enseada Azul - Nova Guarapari - de 35 Ufir (R\$ 37,24) para 130 Ufir (R\$ 138,33).
- ☞ Rua Gilberto Cardoso - Olaria - de 29,43 Ufir (R\$ 31,32) para 80 Ufir (R\$ 85,13).

SERRA

- ☞ Rua Rio Branco - Jacaraípe - 12,97 Ufir (R\$ 13,80) para 20 Ufir (R\$ 21,28)
- ☞ Bairro de Nova Almeida - de 12,97 (R\$ 13,80) para 18 Ufir (R\$ 19,15).

SAIBA MAIS SOBRE TERRENOS DE MARINHA

Área de marinha

São todas as áreas situadas a 33 metros da maré cheia, onde está traçada a chamada Linha de Preamar Média (LPM) do ano de 1831. A linha era uma estratégia para garantir a segurança do território brasileiro, protegendo a região costeira.

Acrescidos

São todas as áreas de aterro natural ou artificial. Muitas ruas e quadras de bairros como o centro de Vitória, a Praia do Cantão, Bento Ferreira e Praia do Suá se enquadram nessa situação. As regras são as mesmas dos terrenos de marinha.

Ocupação

Ocorre quando o morador reside em um terreno de marinha, mas não é proprietário da área no cadastro da Secretaria de Patrimônio da União (SPU). A taxa anual para os ocupantes é de 2% ou 5% do valor do terreno, de acordo com a época do cadastro.

Aforamento

O morador paga ao governo ou comprova que já ocupava a área antes de 1946 e, assim, recebe o título de posse. Como em terreno de marinha não existe proprietário, ele ainda precisa pagar uma taxa anual de 0,6% sobre o valor do terreno.

Laudêmio

É a taxa que o morador aforado deve pagar à União quando vai vender o imóvel. O valor equivale a 5% do valor do bem. Nesse caso, o percentual incide sobre o preço total do imóvel, incluindo a casa ou apartamento.

Mais 45 mil moradores na mira do governo

A União está fazendo um cadastramento de imóveis que, se for aprovado, pode elevar o número de contribuintes

Mais 45 mil moradores de áreas de marinha estão na mira da União no Estado. A Linha de Preamar Média (LPM) nas regiões ainda não atingidas dos municípios do sul do Estado já está traçada e só precisa ser aprovada e homologada em Brasília para que o cadastramento dos proprietários de imóveis seja iniciado.

De acordo com o chefe dos Serviços de Receitas Patrimoniais da Gerência de Patrimônio da União, Robson Feres Doelinger, a comissão responsável pelo trabalho está finalizando o relatório que será analisado em âmbito federal.

Segundo ele, a partir daí, a meta será cadastrar os moradores que começam a ter que pa-

gar as taxas de ocupação. Depois de concluído, o cadastro passará a reunir 70 mil proprietários, levando em conta os 25 mil atuais.

Doelinger explica que só em Vitória o cadastro inclui todos os bairros. Em Vila Velha, apenas o Centro e a Praia da Costa já estão regularizados. Em Guarapari, Anchieta e Marataízes, só os moradores da região central já fazem parte da lista de moradores do órgão.

Na Serra, também só estão no cadastro alguns proprietários de imóveis localizados nos balneários de Manguinhos, Jacaraípe e Nova Almeida.

Além dos que moram nas proximidades do mar ou em regiões de aterro, a lista da Gerência de Patrimônio da União no Estado poderá, mais

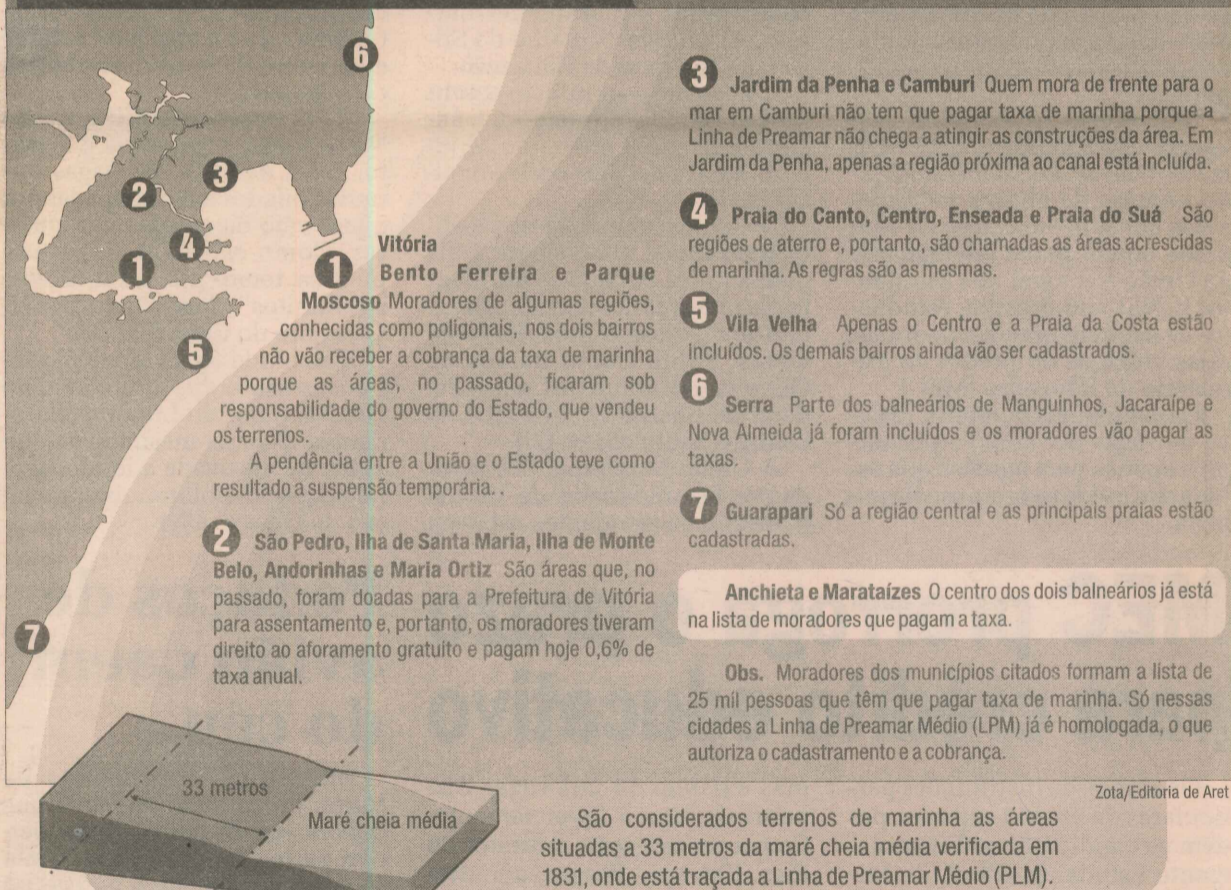
tarde, incluir também quem tem imóveis nas margens dos rios federais, como o Rio Doce, Rio São Mateus e Rio Itabapoana.

A legislação também prevê a existência da Linha Média das Enchentes Ordinárias, que vai incluir todos os que moram a 15 metros da margem do rio. A linha só começará a ser traçada, no entanto, depois de finalizado o trabalho em relação à Linha de Preamar.

CARNÊS — Nos carnês distribuídos este ano houve erro no valor da taxa dos moradores da rua Portinari, no bairro Santa Luzia, em Vitória. Esse erro ocorreu na digitação da Planta de Valores Genéricos. No lugar de 24,95 Ufir foi digitado 24.095 Ufir.

Segundo o gerente regional do Patrimônio da União no Espírito Santo, João Nunes, os moradores da rua Portinari devem procurar a Gerência Regional até o dia 10 de junho para fazer a troca de carnês.

TERRENOS DE MARINHA NO ESTADO



Aurora questiona a cobrança de IPTU e de taxa de marinha

Moradores ficam surpresos

Os moradores que receberam o carnê para pagamento da taxa de terreno de marinha ficaram surpresos com o aumento. Por um terreno de 540 metros quadrados na avenida Saturnino Rangel Mauro, em Jardim da Penha (Pontal de Camburi), Edna Rebouças de Alcântara terá que pagar R\$ 1.356,70.

Ela não sabia do aumento de 100% na taxa e disse que ainda não resolveu como vai pagar, já que pode parcelar em até sete vezes o valor da taxa. Nesta avenida, a Planta de Valores Genéricos estabelecia o preço do metro quadrado em 50 Ufir e agora o mesmo metro quadrado passou a valer 100 Ufir.

Proprietária de um imóvel na mesma avenida há 16 anos, a dona-de-casa Aurora Malaquias de Almeida não recebeu o carnê, mas ficou indignada com a cobrança da taxa.

“Eu já pago o IPTU, que é um absurdo. Se nós não podemos reajustar o aluguel e, às vezes, somos obrigados até a baixar o valor, como é possível um aumento de 100%?, questionou Aurora.

O gerente regional do Patrimônio da União no Espírito Santo, João Nunes Filho, explicou que as pessoas que não receberam o carnê devem buscá-lo no escritório da Gerência, no edifício do Ministério da Fazenda, na rua Pietrângelo de Biase, no centro de Vitória.

Em 1997, o morador da Praia da Costa Edson Quintaes ingressou com uma ação na Justiça e conseguiu retirar seu nome do cadastro de pagamento da taxa de marinha. Edson, que mora no Parque das Castanheiras, disse que realizou uma pesquisa e provou que seu terreno não está dentro da área de marinha.

Mais Economia da página 22 à 28

SAIBA MAIS SOBRE TERRENOS DE MARINHA

SPU

Órgão ligado ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão que é responsável por cadastrar e fiscalizar os moradores de terrenos de marinha. No Espírito Santo, existe uma gerência regional da SPU, que funciona no 7º andar do prédio do Ministério da Fazenda.

Áreas taxadas

São as áreas onde a Linha de Preamar Médio já está homologada e os moradores podem ser cadastrados e cobrados. O município de Vitória é o único que está completamente avaliado. Partes da Serra, de Vila Velha, de Guarapari, de Anchieta e Marataízes também estão incluídas.

Lei 9.636

Modificou as regras dos terrenos de marinha para que os moradores ocupantes paguem o valor de mercado das áreas e se tornem foreiros. Ele passaria a ser dono de 83% do terreno e pagaria a taxa anual de 0,6% à União. A lei ainda não está regulamentada.

Domínio útil

Como o proprietário não é dono do terreno, o aforado ou foreiro detém apenas o domínio útil da área, o que significa que ele é dono de 83%. Os outros 17% continuam pertencendo à União. Já há estudos para que, nos aterros, seja possível comprar os 17% e adquirir o domínio pleno.

Prescrição

O prazo para prescrição das dívidas das taxas de marinha é de cinco anos, mas já chegou a ser de 20 anos. Quem está devendo e quiser acertar suas contas pode procurar a Gerência de Patrimônio da União, que aceita parcelar a dívida.