

União vai cobrar taxa de marinha de mais 30 mil

Os ocupantes dos terrenos de marinha precisam pagar, anualmente, entre 2% e 5% do valor total da área

ANA PAULA ALCANTARA
GIOVANA RANGEL

Mais 30 mil moradores da região litorânea do Estado poderão ser incluídos na lista de ocupantes de terreno de marinha.

O número, que hoje é de 33 mil, deve dobrar com a conclusão dos trabalhos que têm como objetivo traçar a linha que indica as áreas que são propriedade da União em toda a costa capixaba.

A representante regional da Secretaria de Patrimônio da União, Chisue Kawashima de Sousa, explicou que o número ainda é uma estimativa. Só o cadastramento dos ocupantes é que poderá dizer quantos realmente moram em áreas de marinha.

Na prática, ser morador de terreno de marinha significa ter que pagar taxas à União por viver em uma área que é de sua propriedade. Os ocupantes precisam desembolsar, anualmente, entre 2% e 5% do valor total da área.

A Linha de Preamar Média é que informa quais terrenos pertencem à União. Criada em 1831, ela é uma média do local até onde vai a água nos dias de maré cheia. É considerado morador de terreno de marinha quem vive em imóveis localizados até a 33 metros da linha.

Por enquanto, a linha só havia sido definida nos municípios de Vitória, Guarapari e parte de Vila Velha. Dos 33 mil imóveis cadastrados, 20 mil estão localizados nesses locais.

Os outros 13 mil, segundo Chisue, são moradores que, por conta própria, comunicaram à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que vivem em áreas de marinha.

Agora o número deve dobrar, porque a linha está sendo traçada de Presidente Kennedy, no Sul do Estado, até Conceição da Barra, no Norte. O trabalho de campo já foi concluído pelos técnicos.

A fase atual é a de preparação das plantas, que serão enviadas à SPU, em Brasília, para homologação. Só depois que a linha estiver homologada será possível começar os trabalhos de cadastramento dos moradores.

Segundo Chisue, cadastrar os moradores não é tarefa fácil e rápida. O trabalho é similar ao realizado pelos pesquisadores do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que é responsável pelo censo demográfico.

No cadastramento, também será preciso bater de porta em porta para verificar quem são os donos dos imóveis e qual a área do terreno. A equipe também utilizará dados fornecidos pelas prefeituras para cobrança do IPTU.

AUDIÊNCIA – As regras de posse dos terrenos de marinha serão debatidas em audiência pública na Câmara de Vereadores de Vitória. O pedido foi feito pelo vereador e presidente da Associação de Moradores da Praia do Canto (AMPC),

José Carlos Lyrio Rocha.

“Vamos voltar a mexer no assunto e pediremos apoio à banca federal para que a discussão seja reiniciada”, disse o vereador, ressaltando que a audiência pública deve ser realizada ainda este mês.



Chisue Kawashima disse que o número final depende do cadastramento

Prédios do IBC entram na avaliação

Além das avaliações das propriedades, o governo também quer fazer uma avaliação dos imóveis que podem ser destinados a projetos sociais, como quadras de esportes, creches e escolas. É o caso, por exemplo, dos armazéns do Instituto Brasileiro do Café (IBC).

A representante regional da Secretaria de Patrimônio da União, Chisue Kawashima de Sousa, revelou que muitos pedidos já foram feitos para que os prédios do IBC – localizados em Colatina, Cachoeiro e Jardim da Penha (Vitória) – fossem doados.

Ela revelou, no entanto, que ainda está analisando os pedidos.

Caixa prepara 600 laudos

A Caixa Econômica Federal, encarregada de avaliar os terrenos de marinha que serão vendidos aos ocupantes, já finalizou 600 laudos, que estão nas mãos da representante regional da Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

A informação é da representante regional do órgão, Chisue Kawashima de Sousa. Segundo ela, até agora só foram realizadas análises de ocupações cujos moradores realmente não têm chances de conseguir aforamento gratuito.

Ela explicou que as propostas ainda não foram enviadas por causa do processo de reestruturação da SPU, determinada pelo governo federal. “Estou esperando orientações da secretaria, que é o órgão central”, afirmou.

Chisue garantiu que muitas pessoas que vivem em situação irregular estão interessadas em comprar o terreno para resolver o problema. Segundo ela, os pre-

ços são os mesmos praticados no mercado, mas a chance de parcelar a compra em muitas prestações atua como atrativo.

A representante informou que ninguém será obrigado a desocupar a área, se não quiser fechar negócio com a União.

Ela explicou que a Constituição Federal assegura aos moradores o direito de permanecer como estão. As taxas de ocupação, contudo, são obrigatórias.

Chisue informou ainda que, em breve, os moradores estarão recebendo as cobranças equivalentes ao ano de 99. Segundo ela, normalmente os boletos são emitidos entre abril e junho de cada ano.

Ela acredita que, neste ano, entretanto, a entrega da cobranças só deverá começar em junho e informou que o material vem de Brasília e que, por isso, não é possível afirmar com precisão quando os moradores terão que acertar as contas com a União.

TERRENO

O governo considera como terreno de marinha todas as áreas situadas a 33 metros da maré cheia (preamar), tendo como base o ano de 1831. Incluem-se, neste grupo, todas as áreas de aterro.

OCUPAÇÃO

Ocorre quando um morador reside num terreno de marinha, mas sem direito de propriedade do terreno que está ocupando. Para tanto, deve pagar uma taxa de 2% a 5% do valor do imóvel ao governo federal.

AFORAMENTO

Pagamento de uma taxa ao governo federal em que o morador recebe o título de posse do terreno, com o direito de vender ou hipotecar o imóvel. O ocupante deve pagar ainda um tributo anual de 0,6% do valor do bem.

LAUDÊMIO

É um imposto que o morador aforado em um terreno de marinha deve pagar na hora da venda do imóvel. O valor da taxa equivale a 5% do preço de venda da residência.

DOMÍNIO

O domínio útil ocorre quando o morador se torna foreiro e passa a ter posse de 83% do local onde reside. O domínio pleno é quando o morador consegue a posse total do terreno e se livra de pagar as taxas.

Alívio para 3,2 mil moradores

Para obter o aforamento, é preciso apresentar um documento de ocupação do terreno

A representação regional da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) concluiu a análise dos 7,3 mil pedidos de aforamento gratuito que foram encaminhados em dezembro de 1996. O resultado é que apenas 3,2 mil ocupantes não precisarão pagar para se tornar foreiros.

O ocupante desembolsa todos os anos entre 2% e 5% do valor total do terreno. Ao conseguir o aforamento, a taxa cai para 0,6%, que representa o chamado foro.

Obter o aforamento não significa, entretanto, tornar-se proprietário do terreno. O foreiro é dono de 83% da área, mas continua tendo a União como uma espécie de "sócia" e detentora dos 17% restantes. Por isso, mesmo depois do aforamento, o morador ainda precisa pagar o foro.

Pela legislação em vigor, só tem direito ao aforamento gratuito quem tem escritura pública do terreno com data de até 1946. Também podem conseguir o aforamento, sem precisar pagar, os que comprovarem por outro documento que chegaram ao local antes do dia 17 de julho de 1941.

Por causa da lei, só 3,2 mil moradores do grupo terão seus pedidos atendidos. Os demais terão que desembolsar o valor correspondente aos 83% do domínio útil, de acordo com o preço de mercado.

Os moradores que deram entrada no pedido, entretanto, ainda não sabem do resultado da análise. A representante regional da SPU, Chisue Kawashima de Sousa, afirmou que espera uma posição da secretaria, em Brasília, para dar continuidade ao trabalho.

Segundo ela, uma empresa foi contratada para avaliar a documentação apresentada pelos candidatos ao aforamento e o material foi entregue na data correta. A intenção era apresentar o resultado final em dezembro do ano passado.



ELIZABETH NADER/AT

Funcionárias da SPU dão informações sobre o pagamento de taxas da União

Maioria tem direito ao aforamento

Uma média de 70% dos ocupantes de terrenos de marinha em Vitória e Vila Velha têm direito ao aforamento gratuito e poderão reduzir de 5% para 0,6% o valor da taxa que é paga anualmente à União.

A representante regional da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), Chisue Kawashima de Sousa, afirmou que os ocupantes poderão dar entrada no pedido de aforamento tão logo a regulamentação da Lei 9.636 – que autoriza o governo federal a vender os terrenos – seja aprovada pelo presidente Fernando Henrique Cardoso.

Ela explicou que a regulamentação já está pronta e irá estabelecer um novo prazo para que os ocupantes possam dar entrada nos pedidos.

Em Guarapari, no entanto, quem mora em área de marinha não terá a mesma sorte. Chisue calcula que apenas 30% dos moradores poderão obter o aforamento gratuito no município, de acordo com os critérios legais.

Os índices são ainda menores nos demais municípios litorâneos do Estado, que, a partir de agora, também serão incluídos nos cadastros da SPU. Ela acredita que só 20% têm escrituras que se enquadram nos parâmetros estabelecidos por lei.

Pela legislação, só tem direito ao aforamento gratuito quem tem escritura pública do terreno com data de até 1946 ou os que provarem que chegaram ao local antes do dia 17 de julho de 1941.

Para Chisue, em Vitória, a maior parte dos terrenos tem registros que se ajustam aos critérios. No interior, no entanto, ela acredita que o número de invasões e de terrenos que não estão devidamente registrados é grande, o que agrava a situação do ocupante.

Para esses, a chance de regularizar a situação será adquirir o terreno por seu valor de mercado, como prevê a Lei 9.636, aprovada no ano passado. O ocupante terá que pagar uma entrada de 10% do preço do terreno e poderá dividir o restante em 120 prestações.

TIRE SUAS DÚVIDAS

Como saber se o terreno onde você mora é ou não de marinha?

– A Linha de Preamar Média (LPM), estabelecida em 1831, determina se o terreno pertence ou não à União. A LPM é uma linha que indica o local médio onde a água bate nos dias de maré cheia. A avaliação, realizada em 1831, vale até os dias de hoje.

Todas as áreas situadas até a 33 metros da linha são consideradas de marinha. Morar de frente para o mar, no entanto, nem sempre significa estar nessa situação. Os prédios localizados na orla de Camburi, por exemplo, não estão em terreno de marinha porque ficam a mais de 33 metros da LPM.

E se a casa foi construída em um bairro onde houve aterro?

– Todas as áreas de aterro são consideradas terrenos acrescidos de marinha. É por causa disso que Vitória tem tantos imóveis nessas condições. Bairros como Praia do Canto, Parque Moscoso e parte do Centro são regiões onde houve aterro e que, portanto, têm muitos imóveis construídos em área de marinha.

Se não comprar o terreno de marinha, o morador corre risco de ser despejado?

– Não. A Constituição assegura aos ocupantes de terreno de marinha o direito de permanecerem como estão. O pagamento das taxas anuais de ocupação, no en-

tanto, é obrigatório. A Secretaria de Patrimônio da União está oferecendo propostas de compra, mas ninguém vai bater na porta do morador exigindo que ele saia se não fizer o negócio.

Que taxas precisam ser pagas?

– Tanto o ocupante quanto o "foreiro" (aquele que comprou o terreno) precisam pagar taxas anuais à União. No caso do ocupante, as taxas vão de 2% a 5% do valor do terreno.

Quem foi cadastrado na Secretaria de Patrimônio da União até outubro de 1988 paga 2%. Após essa data, passa a pagar 5%. Para o foreiro, a taxa de 0,6%. O pagamento das taxas é efetuado no sistema de cotas.

É possível pagar de uma só vez ou em parcelas. Os que recebem menos de três salários mínimos estão isentos da taxa de ocupação ou do foro.

É possível vender o imóvel construído em terreno de marinha?

– Sim. É preciso, no entanto, pagar uma taxa chamada laudêmio, que equivale a 5% do valor pelo qual o imóvel está sendo negociado.

É possível financiar a compra do terreno de marinha?

– Sim. Pela lei 9.636, que modificou a legislação de terrenos de marinha, para obter aforamento o ocupante vai pagar uma entrada de 10% do valor do terreno.

O restante poderá ser dividido em 120 prestações.

Os moradores considerados de baixa renda terão que pagar 5% de entrada, que poderão ser divididos em até duas parcelas. O restante é parcelado em 300 prestações.

Quem for considerado carente não precisa pagar entrada e poderá dividir o valor total em 300 prestações. Para estes, a parcela não pode ser superior a 30% da renda familiar.

É possível conseguir aforamento gratuito?

– Tem direito ao aforamento gratuito quem tem escritura pública com data de até 1946. Também tem direito os que comprovarem por outro documento que chegaram ao local antes do dia 17 de julho de 1941.

O morador que pagar pelo terreno está isento das taxas?

– Não. Em terreno de marinha, ninguém é totalmente dono. O que se compra é o domínio útil da área, que corresponde a 83% de seu total. Isso significa que a União continua sendo uma espécie de "sócia". Por isso, o morador aforado tem que pagar a taxa anual de 0,6% do valor do terreno e a taxa de laudêmio.

Fonte: Representação regional da Secretaria de Patrimônio da União

LEI 9.636

Lei federal que modificou as regras para quem mora em área de marinha. Através dela, o governo fica autorizado a vender os imóveis situados em terreno de marinha.

ÁREAS TAXADAS

A linha de preamar está sendo traçada em todo o litoral do Estado, mas, por enquanto, as áreas taxadas são Vitória (Praia do Canto, Bento Ferreira, Santa Lúcia, parte do canal de Camburi, Ilha do Príncipe, Vila Rubim e Parque Moscoso), Serra, Vila Velha e Guarapari.

COBRANÇAS

As taxas anuais de terreno de marinha são cobradas pelo sistema de cotas. O morador pode pagar em cota única ou dividir o valor em parcelas. O número de parcelas varia de acordo com o valor da taxa.

PENALIDADES

O morador que não efetuar o pagamento das taxas corre o risco de perder o terreno, é inscrito na dívida ativa da União e fica impedido de contrair financiamentos e créditos educativos.

SPU

Secretaria de Patrimônio da União. É o órgão encarregado de cuidar de todas as áreas e imóveis que pertencem ao governo federal. Aqui no Estado, existe uma sede regional da SPU.

MAIS ECONOMIA DA PÁGINA 17 A 22