

Página  
TRÊS

**Mudanças na legislação.** Moradores querem alterações na Constituição Federal para acabar com os terrenos e acrescidos de marinha. Assunto será debatido na próxima semana.

# Um terço da cidade nas mãos da União

AL16578

Da área habitável de Vitória, um terço - 11,71km<sup>2</sup> - são áreas de marinha, onde estão 37 mil imóveis

VILMARA FERNANDES  
vfernandes@redgazeta.com.br






As áreas de marinha - terrenos e acrescidos - ocupam mais de um terço da área habitável de Vitória. Regiões que resultam dos muitos aterros realizados no mar, em manguezais, alagados e rios no último século. Nestes locais estão os mais de 37 mil imóveis que pagam à União taxas pelo uso das propriedades.

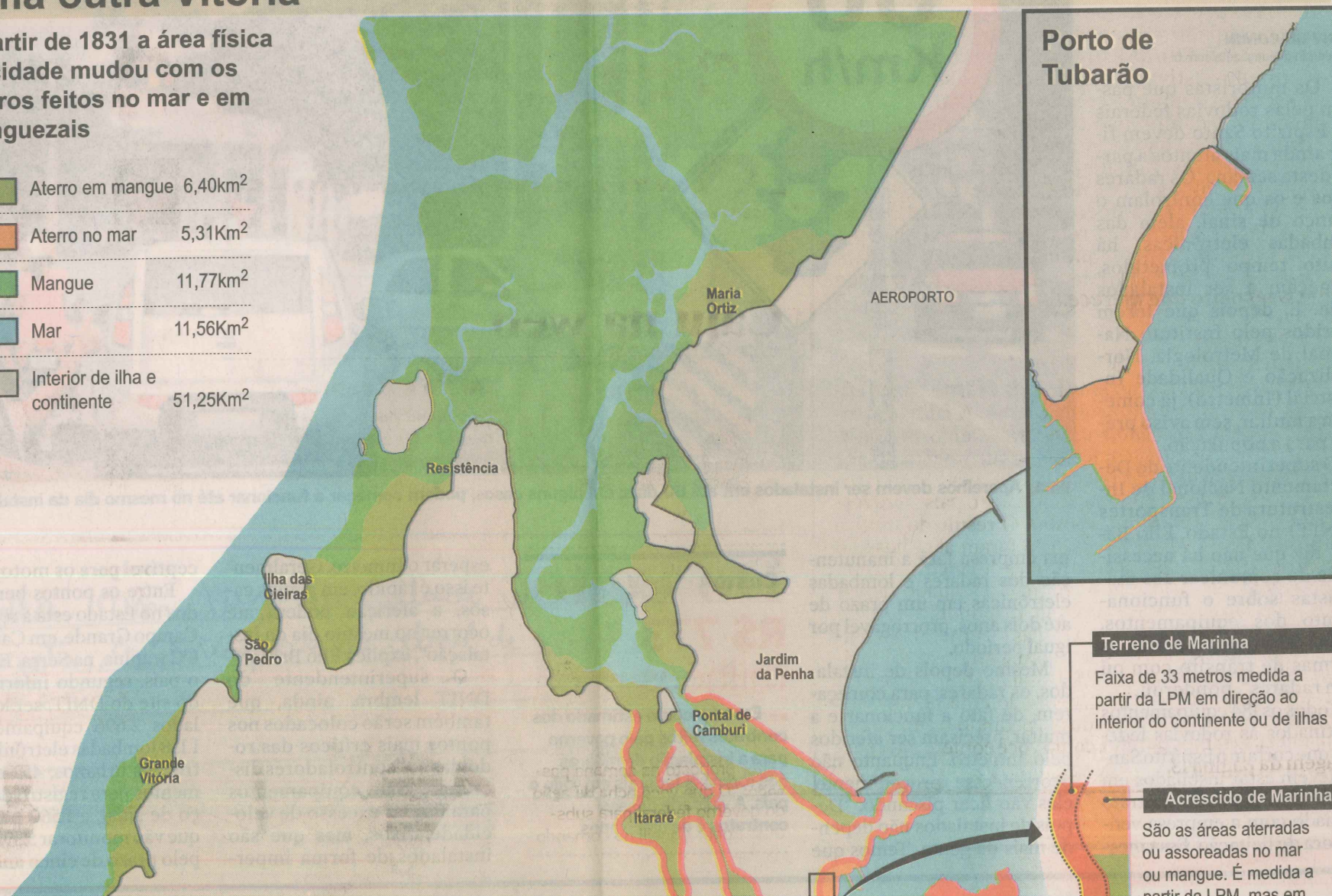
O cálculo que mostra a extensão das terras da União na Capital foi feito por Mário Sartori, do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (Idaf), com exclusividade para A GAZETA. Levou em consideração mapas antigos, inclusive o fornecido pela Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e fotografias aéreas de várias datas.

O material revela que houve uma grande mudança na configuração física de Vitória. Há terrenos que hoje estão há quilômetros do mar, mas que são considerados de marinha, como Itararé. Isso porque a demarcação do que é propriedade da União tem como referência uma linha imaginária - a Linha de Preamar Média (LPM) - tra-

## Uma outra Vitória

A partir de 1831 a área física da cidade mudou com os aterros feitos no mar e em manguezais

	Aterro em mangue	6,40km <sup>2</sup>
	Aterro no mar	5,31km <sup>2</sup>
	Mangue	11,77km <sup>2</sup>
	Mar	11,56km <sup>2</sup>
	Interior de ilha e continente	51,25km <sup>2</sup>



### Terreno de Marinha

Faixa de 33 metros medida a partir da LPM em direção ao interior do continente ou de ilhas

### Acrescido de Marinha

São as áreas aterradas ou assoreadas no mar ou mangue. É medida a partir de LPM, mas em

rintendência de Patrimônio da União (SPU) e fotografias aéreas de várias datas.

O material revela que houve uma grande mudança na configuração física de Vitória. Há terrenos que hoje estão há quilômetros do mar, mas que são considerados de marinha, como Itararé. Isso porque a demarcação do que é propriedade da União tem como referência uma linha imaginária – a Linha de Preamar Média (LPM) – traçada em 1831, data da primeira legislação sobre o assunto.

Naquela época manguezais avançavam sobre o que hoje são as avenidas Vitória, Leitão da Silva e Rio Branco. Com os aterros bairros foram interligados e novos foram criados, como a Enseada do Suá e São Pedro. “Uma região que surgiu em áreas que pertencem a União”, destaca Magno Pires, titular da SPU no Estado. Ele acrescenta que para demarcar essas áreas são utilizados mapas e fotografias aéreas que mais se aproximam da realidade de 1831.

#### NOVA CIDADE

Hoje Vitória tem 86,29km<sup>2</sup> de área territorial. Desse total, cerca de dois terços é formado por mangue, mar, maciço rochoso, topos de morro, áreas de preservação e industriais e o aeroporto, locais onde não se pode construir casas e comércio. A área ocupável da cidade é de 33,74km<sup>2</sup>. Desses, 11,71km<sup>2</sup> correspondem aos aterros – os chamados acrescidos – e a faixa de 33 metros que compõem os terrenos de marinha.

Por ano a arrecadação da SPU é de R\$ 32 milhões com foros, taxas de ocupação, laudêmos e pagamentos feitos por grandes empresas. A expectativa do órgão é de ampliar a demarcação de áreas de marinha no litoral do Estado, chegando a 80 mil imóveis. Hoje, das 44.500 propriedades cadastradas, 84% estão na Capital. É onde também se concentram os maiores conflitos sobre o assunto.

Segundo Pires, mudanças na legislação estão sendo discutidas em âmbito nacional para reduzir o impacto financeiro das taxas marinha. Mas o que pode mudar a realidade que tanto incomoda os que residem nessas áreas é uma alteração na Constituição Federal, na definição do que é propriedade da União, como destaca José Carlos Lyrio Rocha, presidente da Associação dos Ocupantes e Foreiros (Assofes). O assunto será debatido em dois seminários (veja ao lado), nas próximas semanas.



#### Terreno de Marinha

Faixa de 33 metros medida a partir da LPM em direção ao interior do continente ou de ilhas

#### Acrescido de Marinha

São as áreas aterradas ou assoreadas no mar ou mangue. É medida a partir da LPM, mas em direção ao mar

#### Linha de Preamar Médio

A LPM (média da maré mais alta) é uma linha imaginária que demarca as áreas de marinha. É de 1831, ano da publicação da legislação sobre o assunto

#### LPM não demarcada

A União ainda não demarcou as áreas de marinha em parte da Grande São Pedro e próximo a Ufes

Fonte: Idaf, com base em mapas antigos – inclusive da SPU – e foto aéreas

### Fique por dentro

#### Ocupação

São imóveis ocupados até 2006 que não possuem título ou escritura anterior a 1946. Por ele se paga a taxa de ocupação de 2% ou 5%, dependendo da data de inscrição junto à Superintendência do Patrimônio da União (SPU).

#### Aforamento

É a concessão da União de 83% do imóvel, o que é chamado de domínio útil. Os 17% restantes – domínio pleno – ficam com a União. Essa transação pode ser gratuita quando se têm título ou escritura anterior a 1946, mas será cobrado por ano o foro de 0,6% sobre o terreno.

#### Aforamento oneroso

Na ausência de escrituras e títulos anteriores a 1946, o imóvel pode ser comprado da União, a critério da SPU.

#### Laudêmio

Pago quando há venda de imóveis em áreas de marinha. A taxa é de 5% calculada sobre o valor do terreno e das benfeitorias.

A Gazeta - Ed. de Arte - Genildo

Fonte: SPU

## O cenário em alguns bairros

Há imóveis cedidos ao município e posses questionadas na Justiça

▪ **Poligonal de Bento Ferreira.** Também conhecida como Poligonal da Leopoldina. Abrange ruas e quadras do bairro que pertenceram a Estrada de Ferro Leopoldina. Em 1952, o Governo estadual desapropriou e loteou a região, mas a posse das propriedades nestas áreas vem sendo questionadas na justiça porque a desapropriação foi considerada irregular. O argumento é de que a assinatura no documento foi do diretor da antiga empresa, e não do presidente da República ou ministro da Fazenda.

▪ **Demais moradores de Bento Ferreira.** Quem reside fora dos limites da Poligonal da Leopoldina, em sua maioria, segundo a SPU, não possui escrituras

anteriores a 1946 e não têm direito ao chamado aforamento gratuito. Com isso precisa comprar da União seu imóvel – caso o pedido seja aceito –, ou pode permanecer na propriedade como ocupante, pagando taxas de 2% ou 5%.

▪ **Parque Moscoso.** Todos os imóveis da região, também conhecida como Poligonal do Campinho, tiveram a sua propriedade reconhecida pela Justiça, em virtude da cessão feita ao Governo do Estado e não pagam taxas. A área beneficiada se estende a partir da Avenida Florentino Avidos em direção ao interior da ilha de Vitória.

▪ **Grande São Pedro, Itararé, Ilha de Santa Maria, Ilha de Monte Belo**

e **Maria Ortiz.** A área foi cedida ao município de Vitória para assentamento de famílias carentes. Cabe ao município regularizar a situação de cada imóvel. Após a obtenção do documento, os moradores que comprovarem renda de até cinco salários mínimos ficam livres do pagamento de foro.

▪ **Enseada do Suá.** Região conhecida como Aterro da Comdusa, cedida ao Estado para fins de urbanização, com direito ao aforamento gratuito. As propriedades estão regularizadas e pagam o foro.

▪ **Ilha do Frade.** Por ser ilha costeira, toda ela pertence à União. Na região todos os imóveis já estão regularizados.

▪ **Ilha do Boi.** Como o antigo proprietário da ilha possuía um título de posse do império, a região interior não pertence

à União. Quem vive ao redor, na faixa de 33 metros que compõem os terrenos de marinha têm suas propriedades regularizadas, mas pagam foro.

▪ **Pontal de Camburi.** Surgiu a partir da urbanização do antigo Sítio Queiroz e já teve a LPM demarcada. Pouco moradores têm sua ocupação regularizada. Os demais vão ser cadastrados no futuro.

▪ **Interior da Ilha de Vitória.** O interior da ilha de Vitória – e demais ilhas agregadas a ela por aterros –, por ser sede de município, não pertence à União, segundo a Emenda Constitucional 46/2005. Mas continua sendo área de marinha os aterros e a faixa de 33 metros demarcadas a partir da LPM de 1831.

Fonte: SPU

## O debate

Dois eventos vão discutir o futuro das áreas de marinha

▪ **Terreno de Marinha - A decisão do STF e seus efeitos em Vitória e municípios litorâneos**

▪ **Dia:** Hoje, às 19 horas  
 ▪ **Local:** Câmara de Vitória  
 ▪ **Convidados:** Lelo Coimbra, deputado federal, e Ricardo Ferraço, senador

▪ **Fórum FDV sobre Terrenos de Marinha**

▪ **Dias:** 8 e 15 de abril  
 ▪ **Horário:** 9 às 12 horas  
 ▪ **Local:** Faculdade de Direito de Vitória (FDV)  
 ▪ **Debates:** Impactos das cobranças de taxas e mudanças na Constituição Federal para extinção das áreas de marinha  
 ▪ **Convidados:** Ricardo Ferraço, senador, especialistas e moradores de áreas de marinha