

TERRENO DE MARINHA

A16 581

FERNANDO RIBEIRO - 10/09/2009

Justiça vai decidir fim de taxa em Vitória

Ainda neste ano, a Justiça pode decidir sobre o fim da cobrança da taxa de marinha de moradores do Estado. Somente em Vitória, a decisão pode beneficiar cerca de 22 mil contribuintes sob o regime de foro.

Isso porque tramita na 5ª Vara Federal Cível uma ação civil pública do Ministério Público Federal no Espírito Santo (MPF-ES) contra a União para que os proprietários de terrenos de marinha (foreiros) tenham o direito de adquirir a propriedade de seus imóveis.

De acordo com o andamento do processo, as partes já foram notificadas para se manifestar, e agora o processo aguarda julgamento. A decisão será dada pela juíza Maria Cláudia de Garcia Paula Allemand.

A legislação considera foreiro aquele que tem o domínio útil do terreno, de forma que a União permanece com a propriedade do imóvel. Os foreiros pagam foro anual de 0,6% do valor do imóvel. O diretor do Departamento de Destinação do Patrimônio da União Luciano Roda explica que no País existem diversas ações tramitando na Justiça com pedido de suspensão da taxa de marinha.

“Esses casos são pontuais, e a cobrança fica suspensa até que a situação se resolva judicialmente.

Geralmente, essas suspensões acontecem por alguma falha que precisa ser revisada”, esclarece.

BENEFÍCIOS

Roda explicou que uma isenção que já ocorre é aquela voltada para moradores de baixa renda:

“Desde 2007, os contribuintes que ganham até cinco salários mínimos (R\$ 2.700) têm direito a pedir a isenção do tributo.”

Para isso, é necessário requerer o benefício junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com a comprovação da renda.

O requerimento deve ser feito de quatro em quatro anos.

No País, são cerca de 400 mil imóveis cadastrados em terreno de marinha, e os tributos recolhidos vão para o Tesouro Nacional.

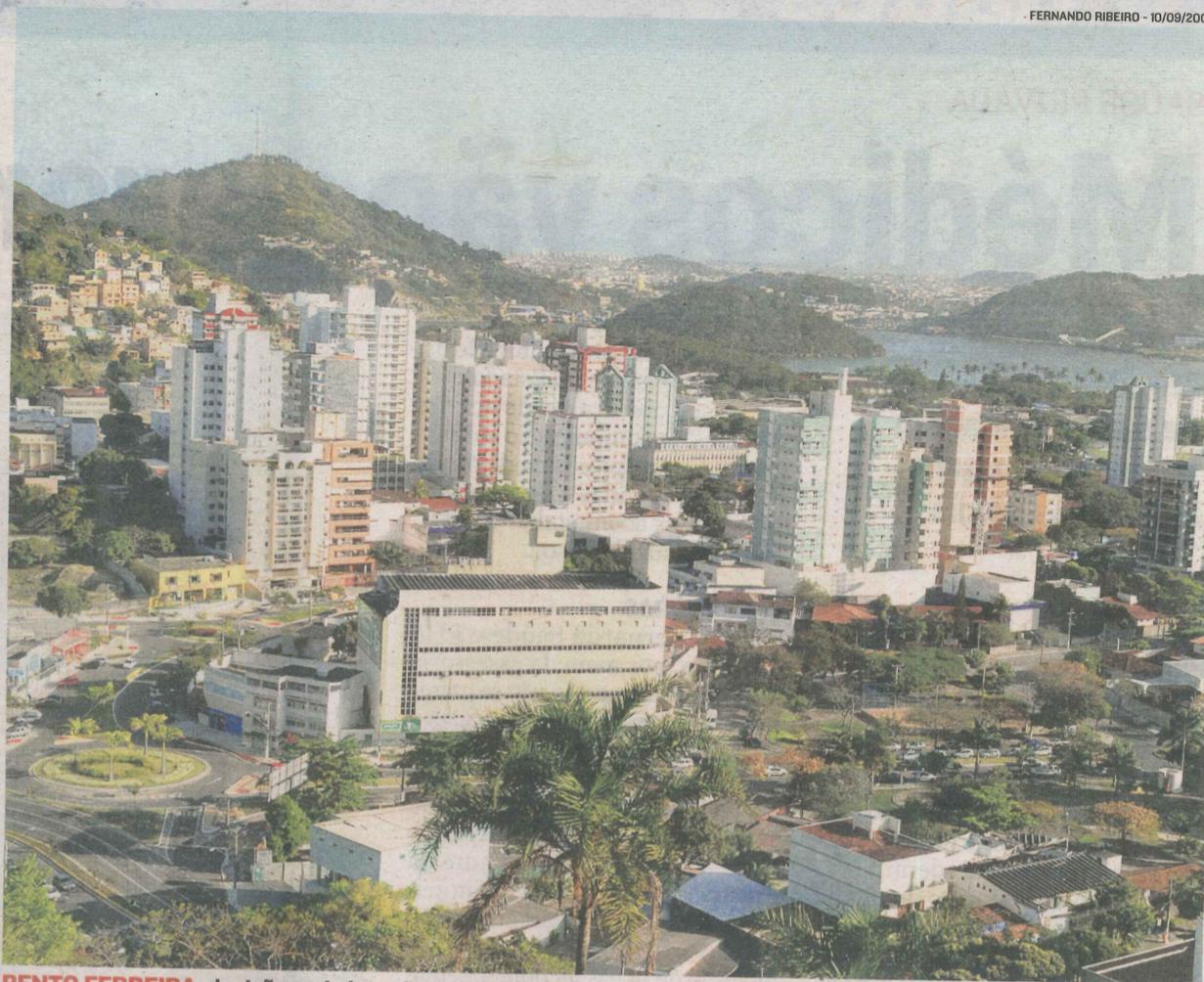
OS NÚMEROS

22 mil

foreiros de Vitória podem ser beneficiados com ação do MPF

400 mil

é o número de imóveis em terreno de marinha no País



BENTO FERREIRA: decisão pode beneficiar contribuintes sob o regime de foro em bairros de Vitória

Liminar suspende cobrança

Em Pernambuco, uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal pode vir a beneficiar contribuintes de todo o País, já que uma liminar garantiu a suspensão da taxa de marinha.

Nesse caso, o órgão entrou com a ação contra a inclusão de imóveis como terreno de marinha com base em novos processos demarcatórios.

Além de pedir a correção das novas demarcações, o procurador

“Essa decisão é importantíssima e vai nos ajudar a coibir cobranças de uma hora para outra, bem como taxas abusivas de ocupação e foro”

Gabriel Coimbra, advogado

Antônio Barreto Campello pretende coibir a cobrança abusiva das taxas de ocupação e foro. O desembargador Ubaldo Cavalcante, do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, foi quem manteve a liminar.

Para o advogado Gabriel Coimbra, o sucesso da ação abre precedentes para outros casos no País. “Essa decisão vai nos ajudar a coibir cobranças de uma hora para outra, bem como taxas abusivas.”

Comissão vai juntar provas

Juntar provas para entrar com ações na Justiça contra a cobrança abusiva de taxa de marinha vai ser uma das ações que a Comissão Especial, criada na Assembleia Legislativa para analisar assuntos relacionados ao tema, vai realizar no Espírito Santo.

A comissão, que se reuniu pela primeira vez ontem e tem como presidente o deputado Luciano Rezende (PPS), está recolhendo documentos que comprovam irregularidades, desde 1990, quando uma empresa foi contratada para fazer a demarcação das áreas e não teria consultado os moradores e donos de imóveis.

“Essa demarcação é irregular, conforme os documentos que temos. Algumas ações na Justiça já transitaram em julgado, e a lei não

está sendo cumprida”, afirmou Rezende, em discurso na Assembleia Legislativa.

O deputado frisou que o problema da taxa abusiva sobre terrenos de marinha “não é privilégio” de áreas nobres. “Bairros simples de Vitória, que ficam na região da Grande São Pedro, também estão passando pelo mesmo problema.”

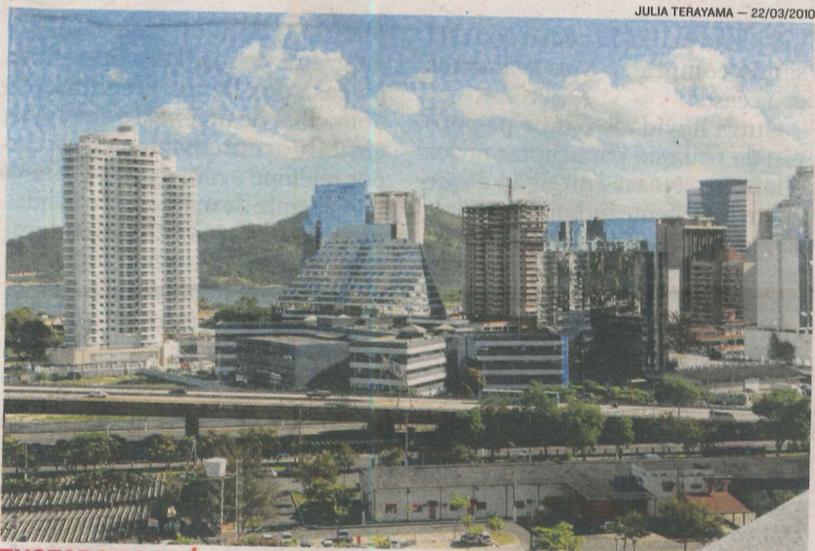
Quem também pretende colocar o assunto em pauta é o senador Ricardo Ferraço. Segundo ele, é preciso discutir e dar agilidade aos projetos que tramitam no Congresso.

“Estamos chegando com essa missão. Vamos buscar encontrar junto com senadores de outros estados, que também vivem esse problema, soluções que aperfeiçoem a lei, no sentido de desonerar o contribuinte desse tributo.”



LUCIANO REZENDE

está recolhendo documentos que comprovam irregularidades quanto à demarcação das áreas



ENSEADA DO SUÁ, onde foi cobrada taxa de imóvel que não é de marinha

Morador garante isenção

Um morador da Enseada do Suá, em Vitória, garantiu na Justiça a isenção da taxa de marinha após a União começar a cobrança do tributo. O advogado que defendeu a ação, Gabriel Quintão Coimbra — especializado em legislação patrimonial da União —, explicou que o morador possuía o imóvel há 15 anos no bairro e que, até então, a taxa nunca havia sido cobrada.

Coimbra contou que na escritura registrada em cartório o terreno constava como alodial, ou seja, considerado um terreno normal, sem incidência da taxa de marinha.

“No entanto, de um ano para o outro, a SPU (Secretaria do Patrimônio da União) enviou a cobrança da taxa. E não foi somente a daquele ano, como também de quatro anos para trás”, relatou.

Diante dessa situação, o morador entrou com uma ação contes-

tando a cobrança.

De acordo com o advogado, entre os argumentos usados estavam o de que a União fez o cadastramento em terreno de marinha sem utilizar métodos científicos e ainda que incluiu o morador sem dar a oportunidade de defesa.

Coimbra afirmou que, enquanto as partes discutiam na Justiça, o morador fez o depósito em juízo do valor da taxa cobrada: “O depósito em juízo qualifica a discussão do direito. Assim, a pessoa se protege e mostra boa-fé. Posteriormente, se a Justiça entender que a União não deve cobrar a taxa, o valor é devolvido com as devidas correções ao proprietário do imóvel.”

O advogado afirma que já defendeu casos semelhantes nos bairros Bento Ferreira e Praia do Canto. E diz que no Estado são mais de 800 ações envolvendo taxa de marinha.

ANÁLISE

Diovano Rosetti, advogado especialista em Direito Imobiliário



Dor de cabeça para o comprador

Com o passar dos anos, a faixa litorânea, considerada terreno de marinha, virou “dor de cabeça” para os compradores de imóveis, pois se veem obrigados a pagar, junto à União, uma taxa chamada laudêmio, que destina-se um valor, equivalente a 5% da avaliação feita pela SPU, obtendo assim um alvará e a liberação para transferência do mencionado imóvel.

Tal valor, dependendo da avaliação do bem, pode chegar a R\$ 100 mil, dificultando a transação dos imóveis. Com toda esta celeuma (discussão), a União vem demarcando áreas que até pouco não eram consideradas terras de marinhas.

Assim, os compradores dos imóveis devem tomar cuidado ao adquirir esses bens, pois vendedores podem ocultar a condição de terras de marinha. Inclusive em decisão recente, o STJ não reconheceu a demarcação feita pela União, para fins de cobrança de taxas de foro ou ocupação.