

**Consulta.** Interessado pode saber sobre situação do imóvel na internet, no cadastro de terrenos da União

# Escrituras nem sempre informam se terreno é de marinha



AJ16584

FÁBIO VICENTINI

**Situação é comum, diz Superintendência de Patrimônio da União no Estado, que deve se reunir com cartórios**

**CARLA NASCIMENTO**  
cnascimento@redegazeta.com.br

■ Na hora de comprar um imóvel, não basta observar a escritura. O documento nem sempre indica se o terreno adquirido faz parte da área de marinha, o que na prática representa mais gastos para o morador. O comprador pode buscar informações por conta própria para evitar surpresas ou então, torcer para não ser cobrado no futuro.

O superintendente da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), Magno Pires, admite que a maioria dos cartórios não conferem se o imóvel pertence à União. "O cartório tem que obedecer à legislação patrimonial principalmente agora após a decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça). Eles devem procurar à União para saber se o imóvel está ou não cadastrado. O proprietário pode também, por prudência, solicitar a informação. Mas a maioria dos cartórios não o fazem. A intenção do Patrimônio da União é realizar uma reunião com os cartórios de registros de imóveis da Grande Vitória no sentido educativo, não repressivo", afirma.

Se o imóvel estiver em terreno de marinha, o morador terá que pagar uma taxa anual de 2% ou 5% (caso do terreno tenha sido cadastrado na SPU depois da Constituição de 1988).

A polêmica ganhou os tribunais. Uma decisão recente do STJ entende que mesmo quem comprou o imóvel sem saber que a área era de marinha terá

**“As pessoas estão indignadas. Ao invés de reduzir a cobrança, a União quer ampliar. É um absurdo”**

**THOMAZ DE AQUINO DA SILVA**  
APOSENTADO



## Até empréstimo para quitar dívida acumulada

■ O aposentado Thomaz de Aquino Alves da Silva, 54, iniciou

uma campanha contra a cobrança de taxa em imóveis de terrenos de marinha. Ele ficou anos sem pagar a taxa e agora teve que pegar um empréstimo para quitar a dívida, de cerca de R\$ 6 mil. Contrariado, mandou imprimir

adesivos com os dizeres: "Odeio terreno de marinha". "Descobri que meu nome está no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal por causa disso. É um absurdo! Já pago impostos", afirma.

## Ação para informar cartórios

■ A cobrança de taxa de marinha motivou uma série de projetos de lei e ações voltadas para beneficiar moradores do Estado e do restante do país. Um deles quer que a União identifique as áreas que fazem parte do terreno de marinha, cadastre os imóveis e informe aos cartórios.

"O objetivo é não surpreender quem de boa fé adquire o imóvel", explica o procurador

da República Carlos Fernando Mazzoco. Ele diz que ação foi protocolada em junho deste ano, na mesma época de outra que trata dos direitos de foreiros. "Os foreiros são os moradores de imóveis localizados em terrenos de marinha que possuem uma parcela do direito de propriedade. A ação propõe que eles possam comprar a parte da propriedade que pertencem à União por 17% do valor do terreno, não do imóvel. A ação é voltada para aqueles que moram a 100 metros da linha preamar, o que daria no Estado cerca de 10 mil imóveis", explica.

As duas ações ainda dependem de sentença judicial. "Acredito que não demore muito, porque é uma questão só de direito. Espero que a sentença saia ainda este ano", afirma.

## Entenda a taxa

Saiba como e quando surgiu a cobrança e de que formas ela é feita hoje

■ **O que é.** São terrenos de marinha as áreas que ficam na faixa de 33 metros da costa marítima, do contorno de ilhas e das margens de rios e lagoas. Mas essa distância não é a que se vê hoje: a medição foi feita no século XIX. Em 1831, essa distância de 33 metros era equivalente ao alcance de uma bala de canhão, arma utilizada na época para a defesa do litoral

■ **Histórico.** A base para a determinação dessa distância, naquela época, foi feita considerando a média de marés altas e baixas. A partir disso, foi traçada uma linha imaginária que corta a faixa litorânea do país, e todo terreno que estiver a 33 metros da preamar média é considerado da União

■ **Mudanças.** Também são de domínio da União terrenos que se formaram a partir da linha de preamar em direção ao continente, como aterros

■ **Destino.** O valor arrecadado com a taxa de marinha não tem um destino específico, vai para os cofres da União

■ **Limitação.** Um terreno em área de marinha não pode ser financiado pela Caixa Econômica, a menos que esteja aforado

### OS TIPOS DE TERRENO

■ **Regime de ocupação:** Nesses casos, os terrenos são de posse desdobrada. A União é proprietária da área como um todo e pode reivindicar o direito de uso do terreno quando quiser

■ **Regime de aforamento:** São imóveis em que o morador passa a ter um domínio útil sobre o terreno de marinha. A propriedade é "repartida" entre União e morador

### NA HORA DA COMPRA:

■ Se o imóvel já for cadastrado pela SPU, é possível verificar se o terreno é ou não de marinha pelo site [www.patrimoniodetodos.gov.br](http://www.patrimoniodetodos.gov.br)

■ Se o imóvel não for cadastrado, só é possível a identificação com o encaminhamento à SPU dos documentos do imóvel, que serão analisados. Para isso, deve-se procurar a Central de Atendimento na Rua Pietrângelo de Biase, 56, Ed. do Ministério da Fazenda, Centro, Vitória

### AS TAXAS

■ **Anual:** A taxa pelo uso do terreno é anual, paga em sete prestações e recebe alterações anuais de acordo com a mudança no valor da planta genérica dos imóveis

■ **Porcentagem:** No caso de moradores ocupantes de terrenos de marinha, o percentual para o cálculo é de 2% (para as ocupações já inscritas ou requeridas até 30 de setembro de 1988) ou de 5% (casos dos terrenos cadastrados na SPU depois da Constituição de 1988). Para foreiros esse percentual é menor: 0,6% 3º caso: Nos dois casos, cobra-se laudêmio

### O USO DOS TERRENOS

■ **Aforamento.** É o ato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil dos terrenos de marinha onde o aforamento é consolidado. Por lei, tal transferência pode ser gratuita ou gerar custos. Nesse último caso, com pagamento de 83% do valor de avaliação do terreno. Quando se trata de famílias de baixa renda, a União concede a isenção após solicitação do beneficiário

■ **Laudêmio.** O laudêmio é o valor que o vendedor paga à União e que corresponde a 5% do preço do terreno - valor atualizado do domínio pleno do terreno da União e das benfeitorias -, no caso de compra e venda de imóveis aforados. Para fazer a compra, é preciso que se pague antes o laudêmio. Só a partir disso se pode ter a Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel

prietário pode também, por prudência, solicitar a informação. Mas a maioria dos cartórios não o fazem. A intenção do Patrimônio da União é realizar uma reunião com os cartórios de registros de imóveis da Grande Vitória no sentido educativo, não repressivo”, afirma.

Se o imóvel estiver em terreno de marinha, o morador terá que pagar uma taxa anual de 2% ou 5% (caso do terreno tenha sido cadastrado na SPU depois da Constituição de 1988).

A polêmica ganhou os tribunais. Uma decisão recente do STJ entende que mesmo quem comprou o imóvel sem saber que a área era de marinha terá que pagar a taxa. O valor será cobrado de forma retroativa.

“As pessoas fizeram transações imobiliárias e na escritura não está registrado que o terreno é de marinha. Depois, a União começa a cobrar. Deve haver algo em torno de 20 a 30 mil pessoas na condição de ocupante que já estão recebendo a cobrança ou irão receber”, explica o presidente da Associação de Ocupantes e Foreiros do Estado, José Carlos Lyrio Rocha.

## AMPLIAÇÃO

A partir do próximo ano, será colocado em prática um projeto de nova medição das áreas em nome do Patrimônio da União, que vai incluir mais 2,5 mil km de área no país. Hoje, o Estado tem 4,1 km de terras de marinha. Em Vitória, a situação se dá nos bairros onde ocorreu aterro como Maruípe, Bairro de Lourdes, Andorinhas, Santa Lúcia, Praia do Canto, Barro Vermelho, Bento Ferreira, Ilha de Santa Maria, Jucutuquara e Centro.

# Ação para informar cartórios

■ A cobrança de taxa de marinha motivou uma série de projetos de lei e ações voltadas para beneficiar moradores do Estado e do restante do país. Um deles quer que a União identifique as áreas que fazem parte do terreno de marinha, cadastre os imóveis e informe aos cartórios.

“O objetivo é não surpreender quem de boa fé adquire o imóvel”, explica o procurador

da República Carlos Fernando Mazzoco. Ele diz que ação foi protocolada em junho deste ano, na mesma época de outra que trata dos direitos de foreiros. “Os foreiros são os moradores de imóveis localizados em terrenos de marinha que possuem uma parcela do direito de propriedade. A ação propõe que eles possam comprar a parte da propriedade que pertencem à União por 17% do valor do terreno, não do imóvel. A ação é voltada para aqueles que moram a 100 metros da linha preamar, o que daria no Estado cerca de 10 mil imóveis”, explica.

As duas ações ainda dependem de sentença judicial. “Acredito que não demore muito, porque é uma questão só de direito. Espero que a sentença saia ainda este ano”, afirma.

terreno. Quando se trata de famílias de baixa renda, a União concede a isenção após solicitação do beneficiário

■ **Regime de aforamento:** São imóveis em que o morador passa a ter um domínio útil sobre o terreno de marinha. A propriedade é “repartida” entre União e morador

## ■ NA HORA DA COMPRA:

■ Se o imóvel já for cadastrado pela SPU, é possível verificar se o terreno é ou não de marinha pelo site [www.patrimonioidetodos.gov.br](http://www.patrimonioidetodos.gov.br)

terreno. Quando se trata de famílias de baixa renda, a União concede a isenção após solicitação do beneficiário

■ **Laudêmio.** O laudêmio é o valor que o vendedor paga à União e que corresponde a 5% do preço do terreno – valor atualizado do domínio pleno do terreno da União e das benfeitorias –, no caso de compra e venda de imóveis aforados. Para fazer a compra, é preciso que se pague antes o laudêmio. Só a partir disso se pode ter a Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel

## Projetos para mudar as cobranças

■ **CARTÓRIOS.** O Ministério Público Federal do Espírito Santo (MPF/ES) ajuizou ação pedindo a identificação e o cadastramento de todos os terrenos de marinha do Estado. O MPF também pede que a União registre a linha demarcatória dos terrenos de marinha nos cartórios

■ **FOREIROS.** Outra ação do MPF pede que os foreiros de terrenos de marinha tenham o direito de comprar a propriedade. Para isso, eles deveriam pagar à União 17% do valor do terreno

■ **PROJETOS DE LEI.** Na Câmara Federal, há projetos de lei que defendem a mudança da linha preamar. A linha seria recalculada com base na média das marés de 2000, reduzindo o número de terrenos da União

■ **REDUÇÃO.** Outro projeto

prevê a redução nos índices usados para calcular a taxa. Reduziria de 2% (ou 5%, se o terreno foi cadastrado na SPU após a Constituição de 1988) para 1% a taxa anual cobrada para ocupantes, com base no valor do terreno; de 0,6% para 0,3% a cobrada para foreiros; e de 5% para 1% o laudêmio

■ **EM DOBRO.** Ação do MPF pede que moradores de Vitória que já pagam taxa de marinha fiquem isentos da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

■ **LAUDÊMIO.** O MPF também questiona o cálculo do laudêmio – pagamento de 5% que o foreiro faz à União pela transferência dos terrenos de marinha. É que a União calcula a taxa não só sobre o valor do terreno, mas também sobre o valor das benfeitorias

## Procurados, cartórios não responderam

■ O Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo (Sinoreg) foi procurado ontem à tarde, por A GAZETA para comentar a emissão de escrituras de imóveis sem a informação referente à taxa de marinha. A entidade solicitou um e-mail com a demanda e informou que o setor jurídico iria analisar o caso antes de algum representante conceder entrevista. No entanto, até o fechamento desta edição o sindicato não se manifestou sobre o assunto. Representantes dos cartórios e da Secretaria do Patrimônio da União devem se reunir para discutir o tema, mas o encontro ainda não tem data definida.