

# Dia a dia



## Delícia garantida.

O morango, uma das maiores delícias do inverno capixaba, está livre de agrotóxicos, atesta a Agência Nacional de Vigilância Sanitária. ■ PÁG. 4

**Alternativa.** Para associação de ocupantes dos terrenos, medida, se aceita pela Justiça, deve ser opcional

# MP quer dar a morador direito de comprar terreno de marinha

**Se Justiça acatar decisão, dono de imóvel poderá pagar 17% do valor do bem e se livrar de taxa anual**

CLAUDIA FELIZ  
cfeliz@redgazeta.com.br

■ Milhares de proprietários de imóveis que ficam em terrenos de marinha no Espírito Santo - pessoas que recebem o nome de foreiros - podem vir a ter direito de adquirir 100% da propriedade desses bens caso a Justiça decida favoravelmente a uma ação civil pública pro-

posta pelo Ministério Público Federal no Estado.

O órgão - por meio do procurador da República Carlos Fernando Mazzoco - deu entrada na ação para a extinção do foro. Por ano, os foreiros pagam à União 0,6% do valor dos imóveis. No Espírito Santo, segundo a representação da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), há registros de inscrição de 20 mil imóveis nessa condição.

Por lei, imóveis aforados não são passíveis de venda plena. Os proprietários detêm 83% de domínio; e a

União, os 17% restantes. A ação movida pelo Ministério Público Federal no Estado visa a fazer com que interessados possam propor a compra dos 17% - o que corresponde à porcentagem que ainda integra o patrimônio da União -, adquirindo o domínio pleno da propriedade.

Com a obtenção desse direito, as pessoas ficam desobrigadas do pagamento anual da taxa de aforamento, além de não terem que pagar 5% da taxa de laudêmio - que incide sobre o terreno e a benfeitoria - no ato de venda do imóvel a terceiros.

O próprio presidente da Associação de Ocupantes e Foreiros do Estado do Espírito Santo (Assofes), José Carlos Lyrio Rocha, diz que requereu à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) no Estado a liberação do foro de seu imóvel, localizado na Praia do Canto, em Vitória. Houve recusa, segundo ele, que já recorreu da decisão do órgão, em âmbito administrativo.

"A legislação diz que podemos adquirir o imóvel desde que a União não tenha mais interesse na área. A faixa de 33 metros da preamar máxima foi estabelecida (em 1831) com

objetivo de segurança nacional. Hoje isso não se justifica mais em várias áreas, inclusive no terreno em que fica o prédio onde eu moro", alega Lyrio Rocha.

Para ele, a ação movida pelo Ministério Público Federal atende aos interesses dos foreiros, mas, se a medida entrar em prática, tem que ser uma opção, já que, dependendo do imóvel, os 17%, com valor de mercado, podem representar um desembolso elevado.

Procurado por A GAZETA, o representante da SPU no Estado, Magno Pires, disse que

não poderia se manifestar sobre a ação, ontem, por não ter sido legalmente notificado.

## Quantidade

**20 mil**  
imóveis

■ É o número de propriedades no Estado sobre a qual a Secretaria de Patrimônio da União mantém o registro de imóveis na condição de foreiros.

GABRIEL LORDÊLLO - 28/12/2007



**DOMÍNIO.** A orla de Gamburi é uma das várias áreas em que há terrenos de marinha. Quem ocupa imóveis nessas regiões detém 83% de domínio sobre o terreno; e a União, os 17% restantes.



**DOMÍNIO.** A orla de Camburi é uma das várias áreas em que há terrenos de marinha. Quem ocupa imóveis nessas regiões detém 83% de domínio sobre o terreno; e a União, os 17% restantes

## Pedido o cadastro de novas áreas no Estado

### Mesmo ocupando terrenos de marinha, proprietários não estariam pagando as taxas à União

■ Além de requerer à Justiça que foreiros possam adquirir o direito de compra de seus imóveis, libertando-se das cobranças de taxas da União, o Ministério Público Federal no Espírito Santo (MPF/ES) ajuizou outra ação civil pública para que sejam identificados e cadastrados todos os terrenos de marinha localizados no Estado.

O MP alega que a própria Secretaria do Patrimônio da União (SPU) admite que existem muitos imóveis no Espírito Santo que, apesar de serem terrenos de marinha, ainda não foram identificados.

Essas áreas, de acordo com o MP, estão localizadas no Centro de Marataízes; no Centro de Anchieta; em Meaípe, Guarapari; em Aribiri, Vila Batista, Paul e São Torquato, Vila Velha; em Jardim América, Itacibá e Porto de Santana, em Cariacica; em Pontal de Camburi, Vitória; e em Santa Cruz, Aracruz.

O órgão federal também pede que cartórios façam o registro da linha demarcatória e registrem os imóveis cadastrados como terrenos de marinha. A falta de identificação e de cadastramento desses bens faz com que a União deixe de arrecadar com a cobrança de foro, taxa de ocupação e laudêmio. Além disso, gera insegurança, do ponto de vista jurídico, para quem pretende habitar essas propriedades.

## Para entender

Confira a definição e os tipos de terreno de marinha e os gastos que seus ocupantes têm junto à União

### ● O QUE SÃO TERRENOS DE MARINHA

■ São terrenos de marinha as áreas situadas 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 nos dias de hoje: a medição foi feita no século XIX

■ A base para a determinação dessa distância, naquela época, foi feita com base na 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

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

### ● OS TIPOS DE TERRENO DE MARINHA

■ **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 terrenos em que o morador do imóvel passa a ter um domínio útil sobre o

terreno de marinha. A propriedade fica "repartida" entre União e morador

### ● AS TAXAS

■ **1º caso:** 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

■ **2º caso:** No caso de moradores ocupantes de terrenos de marinha, o percentual para o cálculo é de 2% 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 (veja abaixo)

### Ontem e hoje

#### 1831

■ Esse foi o ano em que ficou definida a linha preamar que serve de base para cobrança das taxas de terrenos de marinha.

#### R\$ 30 mil

■ Esse é o valor que chegam a pagar alguns proprietários de imóveis localizados em terrenos aforados, na zona nobre da Capital.

## Por dentro dos terrenos

Saiba o que significam as palavras aforamento e laudêmio

### ● AFORAMENTO

É o ato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil dos terrenos de marinha e marginais 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

## Cobrança de taxa é alvo de insatisfação

### Projetos de lei e proprietários de imóveis buscam dar fim à obrigação de pagamento

■ A cobrança de taxa de Marinha, pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), está entre as maiores causas de insatisfação de proprietários de imóveis. O presidente da Associação de Ocupantes e Foreiros do Estado, José Carlos Lyrio Rocha, diz que há quem pague R\$ 30 mil anuais de taxa em Vitória.

Na Câmara Federal há projetos de lei que defendem a mudança da linha preamar (o ponto na maré cheia), que define a partir de onde começam a ser contados os 33 metros de dis-

tância, com base numa uma linha média demarcada em 1831.

Em Vitória, a Associação de Moradores de Bento Ferreira reivindica o fim do pagamento de taxa, sob a alegação de que os moradores têm escrituras definitivas dos imóveis, sem restrições vinculadas à União, e que estariam contemplados por uma emenda constitucional de 2005, que retira a propriedade de ilhas costeiras da União, o que incluiria Vitória.

Há também reivindicações visando à redução nos índices usados para calcular a taxa de marinha. Em 2006, o próprio Ministério Público Federal chegou a pedir na Justiça que moradores da Capital que já pagam taxa de marinha ficassem isentos da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

### Contestações

■ **PROJETOS.** 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 NO VALOR.** Outro projeto de lei prevê a redução nos índices usados para calcular a taxa. Reduziria de 2% (ou 5%, se o terreno foi cadastrado na SPU depois da Constituição de 1988) para 1% a taxa anual cobrada a ocupantes, com base no valor do terreno; de 0,6% para 0,3% a cobrada para foreiros;

e de 5% para 1% o laudêmio (quando o imóvel é vendido)

■ **COBRANÇA DOBRADA.** Ação do Ministério Público Federal 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