

16 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SÁBADO, 04 DE JULHO DE 2020

Economia

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economia@redtribuna.com.br

Lei permite que 55 mil não paguem a taxa de marinha

Moradores vão poder pagar pelo domínio do imóvel e ficar livres de tarifas da União. Lei já foi sancionada pelo presidente Bolsonaro

Caroline Freitas

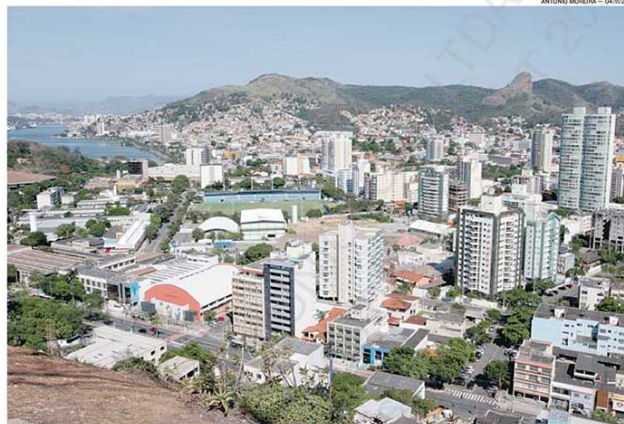
A lei nº 14.011/20, sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro, vai permitir que 55 mil moradores do Espírito Santo deixem de pagar as chamadas taxas de marinha.

A nova legislação simplifica e automatiza os procedimentos de remição de foro, possibilitando que os donos de imóveis em terrenos de marinha comprem a parte que pertence à União e tenham o domínio pleno sobre a propriedade.

O procedimento de remição de foro já existia, mas em breve poderá ser feito de forma mais rápida, por meio de site criado pelo Ministério da Economia.

Segundo a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), o procedimento está condicionado à edição de ato do secretário da SPU que discipline os procedimentos e o cronograma dos imóveis contemplados, o que deve ocorrer em breve.

No Espírito Santo, há 55 mil imóveis em terreno de marinha, segundo levantamento da SPU, espalhados por 15 municípios da região litorânea.



VISTA de bairros de Vitória: procedimento para comprar o domínio pleno do imóvel será todo feito pela internet

Anualmente, os moradores desses imóveis pagam uma taxa de foro pelo domínio útil – uma espécie de aluguel pelo uso da parte que pertence ao governo –, e, nos casos de transferência do domínio, é devido o laudêmio.

Com a remição de foro, quem mora em áreas de marinha e detém 83% do terreno (domínio útil) vai poder comprar os 17% da União (domínio direto). O valor incide sobre o terreno, excluindo

eventuais benfeitorias.

Para o advogado especialista em Direito Imobiliário e Diretor Jurídico da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Gilmar Custódio, a mudança na legislação é positiva.

“A lei é favorável tanto para o morador, que vai deixar de pagar essas taxas, quanto para a União, que arrecada muito pouco com a cobrança das taxas, e ainda lida

com uma série de problemas relacionados”, avalia.

O advogado especialista em Direito Civil e Imobiliário, Carlos Augusto da Motta Leal, destacou que a compra da parte que pertence à União deve ser cogitada conforme as condições financeiras do morador, inclusive porque o pagamento, geralmente, é feito à vista.

“Você fica livre do ônus e tem domínio pleno, o que traz mais liberdade de uso do imóvel”.

Moradores são liberados de tarifa após entrar na Justiça

Proprietários de imóveis foreiros, isto é, situados nos chamados terrenos de marinha, têm sido liberados da obrigação de pagar as taxas devidas após entrar com ação na Justiça.

“Há várias ações pedindo a interrupção das cobranças. É possível não apenas interromper, como reaver valores que já foram pagos”, destacou o advogado especializado em Direito Imobiliário, Gilmar Custódio.

Embora existam situações em que é possível conseguir o cancelamento da cobrança das taxas de marinha, há alguns critérios.

A alternativa existe em situações em que houve alguma irregularidade, seja uma falha de redemarcção dos terrenos de marinha, ou ausência de comunicação expressa ao proprietário do imóvel, como ocorre nos casos em que as mudanças são informadas em edital.

“A redemarcção deve ser avisado ao proprietário do imóvel, em comunicação direta, e não por meio de edital. Quando não é feita a comunicação, com direito de defesa, a cobrança é considerada indevida”, explicou o advogado especialista em Direito civil e Imobiliário, Carlos Augusto da Motta Leal.

Também há casos em que moradores de imóveis que foram doados ao Estado pela União ainda recebem cobranças da taxa de marinha, seja por falta de atualização dos bancos de dados da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), ou por outro motivo.

ALTERNATIVAS

Se há cobranças, o morador deve verificar se constam no Registro Geral de Imóveis informações sobre o imóvel estar situado em área de marinha.

Caso não localize informações relacionadas, é preciso procurar a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União para regularizar a situação.

Se não houver resposta e as cobranças continuarem, é preciso buscar a Justiça. Nos casos em que o morador começar a receber cobranças inesperadas ou retroativas, deve-se ir ao Judiciário.

SAIBA MAIS

Terrenos de marinha

- ▶ TOMANDO POR BASE a média de marés altas e baixas, foi traçada uma linha imaginária ao longo da costa brasileira. A partir dessa linha, no sentido do litoral, todo terreno localizado a 33 metros da preamar média é considerado da União.
- ▶ TAMBÉM SÃO OS TERRENOS que se formaram a partir da linha de preamar de 1831 em direção ao continente, assim como aterros, denominados acrescidos de marinha.

Moradia

REGIME DE OCUPAÇÃO

- ▶ OS TERRENOS são de posse desdobrada. Ou seja, a União é proprietária da área como um todo e ainda pode reivindicar o direito de uso do terreno quando quiser. Quem mora no local é chamado de “posseiro”.

REGIME DE AFORAMENTO

- ▶ O MORADOR do imóvel tem um domínio útil sobre o terreno de marinha. Em linhas gerais, a área fica “repartida” entre União (17%) e o “dono” (83%).



BOLETOS de taxa de marinha

Remição de foro

- ▶ A AQUISIÇÃO de imóveis foreiros à União (terrenos de marinha) pelo particular, ocorre por meio da remição de foro.

▶ NESSE PROCESSO, a União aliena o domínio direto do imóvel pelo valor equivalente a 17% do terreno, excluídas as benfeitorias, ao particular,

que passa a ser o detentor do domínio pleno daquele bem.

- ▶ SEGUNDO a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), a opção já existia, mas era algo demorado e custoso.

Nova lei

- ▶ NO MÊS PASSADO, o presidente Jair Bolsonaro sancionou a lei nº 14.011, que simplifica e automatiza os procedimentos de remição de foro, em que será dada a pessoas que hoje pagam taxa de marinha a opção de ter adquirir a parte do imóvel que pertence à União.

Procedimento

- ▶ O PROCEDIMENTO simplificado está condicionado à edição de ato do Secretário da SPU que discipline os procedimentos e o cronograma dos imóveis contemplados – o que deve ocorrer em breve, segundo o órgão.

Processo

- ▶ EM BREVE, será possível requerer a

remição de foro por meio do site: imoveis.economia.gov.br.

- ▶ O ENDEREÇO eletrônico é o mesmo utilizado para adquirir outros imóveis que pertencem à União.

Valor

- ▶ O CÁLCULO é baseado nos 17% do domínio da União, que é o terreno, excluindo as benfeitorias.
- ▶ SE EXISTIREM várias unidades imobiliárias, serão calculados os 17% com base na fração do terreno.
- ▶ O VALOR será definido, com base na Planta Genérica de Valor da SPU, a depender do tamanho do terreno.

Sem taxas

- ▶ CASO O MORADOR pague o valor devido dos 17% do terreno, continuará morando em área de marinha, mas passará a ter o domínio pleno do imóvel, ou seja, será dono de 100% e não terá de pagar mais taxas à União.

Fonte: Ministério da Economia, Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Gilmar Custódio e pesquisa AT.



CUSTÓDIO: comunicação direta