Clipping Ademi-ES
Local: Vitória/ES
Veículo: Site Tribuna Online / Página:
Editoria: Notícia
Data: 19/06/2021
Formato:
Autor:

ECONOMIA

Como ficar livre da taxa de marinha

Governo vai colocar à venda o domínio dos mais de 51 mil imóveis em área da União no Estado, e especialistas trazem dez dúvidas

Por Gladan Arretche, do Jornal A Tribuna
18/06/2021 às 19:07

Os proprietários dos 51.499 imóveis em área da União no Estado vão poder pagar ao governo federal para ficar livres da taxa de marinha.
Isso será possível de duas formas: comprando o domínio da propriedade, por meio da chamada remição de foro (no caso de imóveis em regime de aforamento, ou seja, em domínio da União), ou com a compra da área (no caso de imóveis em regime de ocupação).

A partir de julho, o proprietário (ou condição de foreiro) poderá solicitar, de forma simples e segura, a compra dos 17% da União por meio do aplicativo SPUApp desenvolvido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) e o Serpro, estatal federal de tecnologia.

Já os ocupantes regulares, que hoje pagam taxa anual pelo uso do espaço, poderão adquirir o terreno da União por meio da Proposta de Manifestação de Aquisição (PMA). O assunto será regulamentado pela SPU até outubro.

A remição de foro e a regularização da PMA fazem parte do Programa SPU+, que visa ativar a economia por meio da contabilização de R$ 120 bilhões em imóveis da União até 2022.

"O impacto será positivo. Porque quando a pessoa vai negociar um imóvel que é terreno de marinha, dependendo do regime, além de você ter a taxa de foro ou de ocupação, também tem o laudêmio, que é a taxa paga quando você vai negociar o imóvel", avalia o advogado especialista em direito imobiliário, Giovanni Moretti.

Esse valor hoje é de 2% sobre a avaliação do terreno, da vez "a partir do momento em que a pessoa fica dona 100% do imóvel, ela não precisa mais da permissão da União. Isso torna as transações mais simplificadas, traz fluidez na compra e venda deste imóvel".

O diretor jurídico da Associação das Empresas de Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ademi-ES), Gilmar Custódio, exemplifica quanto deverão pagar os proprietários de terrenos de marinha com a medida do governo.

"Um imóvel cujo domínio pleno custa R$ 100 mil, no regime de aforamento, 83% é do foreiro. Para ser a totalidade seria de pagar 17% à União, que é R$ 17 mil. No regime de ocupação, aquele que tem uma propriedade de R$ 100 mil vai pagar R$ 105 mil (integral de taxa)."

O advogado tributarista Rodrigo Figueira disse que, caso o interesse seja ficar no imóvel em longo prazo, valerá a pena pagar as taxas.

Beata Heredia, um dos bairros onde há terrenos de taxa de marinha, possibilidade de pagar o fim (foro da taxa (foto: Lenno Gimenez))

As perguntas e respostas

1 - O que é a taxa de marinha?

- Tarifa instituída em 1831. Toda linha preamar (maré alta) de 33 metros é considerada terreno de marinha.
- A União entendia como se fosse uma margem de segurança na época. As batalhas se davam por terra, não havia, por exemplo, drones levando bombas ao território inimigo. Então entendiam que era uma margem de segurança para proteção do território nacional.
- Veio então um decreto-lei oficializou como acréscimo tudo que foi aganhado, ou seja, é considerado terreno de marinha, aterro ou ruínas da natureza como assoreamento de rios, que junto às lagoas também são abrangidos pela lei.

2 - O que são as taxas de ocupação?

- Existem dois tipos de regime jurídico. Um é aforamento onde o proprietário é dono de 83% do determinado terreno e os 17% restantes são da União. A pessoa então paga anualmente a taxa de marinha em cima dos 17% da União, o que dá 0,6% do valor do terreno.
- O outro regime é a chamada "taxa de ocupação" para área que é de 100% de propriedade da União, o que dá de 2% a 5% do valor do terreno.

3 - As taxas vão acabar?

- Pessoas no regime de aforamento terão a opção de adquirir os 17% de propriedade da União. Se o fizer, não precisarão mais pagar a taxa de foro e a propriedade será 100% deles. O lançamento da remição do foro digital começará no mês que vem.
- Optando por aderir à remição, o proprietário estará livre do pagamento das taxas de laudêmio, equivalente a 5% do imóvel e que devem ser quitadas por ocasião da transferência da propriedade.
- O governo também pretende regulamentar até outubro a Proposta de Manifestação de Aquisição relativa aos terrenos 100% da União.

4 - Quanto terá de ser pago?

- Um imóvel cujo domínio pleno custa R$ 100 mil, no regime de aforamento, 83% é do "foreiro". Para ser a totalidade, ele teria que pagar 17%, que é R$ 17 mil.
- Esse mesmo domínio de R$ 100 mil em um condomínio que tenha 30 proprietários, o valor é dividido em um décimo para cada um. Um indivíduo pagará 17% sobre R$ 10 mil. O que implica dizer que dará R$ 1.700.
- O mesmo exemplo é usado no regime de ocupação, que equivale a 100% do domínio, aquele que tem uma propriedade de R$ 100 mil vai pagar R$ 100 mil (integral de taxa. Aquele que tem a propriedade dividida por 30 pessoas pagará R$ 10 mil.

5 - O que é valor venal e comercial?

- O Venal é baseado na planta de valores genéricos da prefeitura. Quando a prefeitura vai levantar os valores do IPTU por região, bairro, quadra, ela tem uma planta onde tudo isso é especificado. Essa planta é atualizada anualmente por um índice governamental, mas não acompanha o valor do mercado.
- O imóvel valoriza muito mais do que a planta atualizada. O valor venal cadastrado na prefeitura é utilizado pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Inicialmente, o valor venal que consta no cadastro da SPU é inferior ao valor de mercado ou comercial.
- Isso representa uma vantagem, acreditam os analistas: um imóvel de R$ 100 mil, pode custar até metade desse valor no cadastro da SPU.

6 - Como fazer o pagamento?

- A remição de foro será realizada por meio do aplicativo SPUApp e possibilitará a aquisição do domínio pleno dos imóveis localizados em terrenos de marinha e interiores, com desconto de 25% para pagamento à vista.
- Optando por aderir à remição, o proprietário estará livre do pagamento das taxas de laudêmio — equivalente a 5% do imóvel e que devem ser quitadas na transferência da propriedade — e do foro anual — taxa cobrada pela utilização das áreas.
- Além da remição, os ocupantes regulares de imóveis, que atualmente pagam taxa anual pela utilização do espaço, também poderão adquirir a propriedade. Neste caso, o terreno é 100% da União e os ocupantes poderão manifestar interesse na compra do terreno por meio da Proposta de Manifestação de aquisição (PMA).

7 - Vale a pena?

- Caso o interesse seja permanecer no imóvel em longo prazo, sim. Mas o ideal é que cada pessoa analise.

8 - As demarcações continuarão?

- O governo às vezes surpreende com novas demarcações, mas o STF determinou que as pessoas sejam intimadas para tomar ciência das demarcações, o que não ocorria antes.

9 - Qual o impacto no mercado?

- analistas acreditam que será positivo, as transações serão mais simplificadas, trazendo mais fluidez na compra e venda desses tipos de imóveis, além da União poder investir em outras pastas com a compra dessas áreas pelos particulares.

10 - Quais as punições?

- Quem não paga as taxas de terreno de marinha pode ser o nome incluído no cadastro informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin), sofrer execução fiscal e ter o bem penhorado.

Fonte: Especialistas e governo federal.

Mile4 Assessoria de Comunicação
Av. Leitão da Silva,1387, sl 108 - Gurigica - Vitória - ES - CEP 29045-914 - (27) 3205-1004 - www.mile4.com.br
PDF gerado automaticamente pelo sistema WebClipping