Proposta federal

Terreno de marinha: veja quando vale a pena comprar a parte da União

Governo federal anunciou que irá vender, a partir de julho, a parcela da União dos imóveis em áreas de marinha; segundo especialistas, análise de compra deve considerar da localização ao regime do imóvel junto à SPU

Vilmara Fernandes / Repórter de Cotidiano
vfernandes@agazeta.com.br

Vitória | Rede Gazeta
Publicado em 23/06/2021 às 18h41

Praia do Canto é um dos bairros de Vitória com diversos imóveis em áreas de marinha. Crédito: Fernando Madeira

O governo federal anunciou que, a partir de julho, começará a vender aos donos de imóveis em áreas de marinha, a parcela que detêm em suas propriedades. A medida deve atingir, segundo a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), 51.526 imóveis no Espírito Santo.

Agora, a dúvida é saber se vale a pena comprar da União o chamado "domínio pleno" e ficar livre do pagamento de encargos - as taxas de marinha - como o foro, a taxa de ocupação e o laudêmio.

De acordo com Gilmar Custódio, advogado e diretor jurídico da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), tudo vai depender do regime do imóvel. Para a União, os imóveis são classificados da seguinte forma:

- **Regime de aforamento** – o proprietário possui 83% e a União 17%, sendo esta parcela que teria que ser comprada do governo federal. Nesta condição, existem 27.725 no Estado, segundo a SPU. A compra põe fim ao pagamento do foro e do laudêmio.
- **Regime de ocupação** – Neste caso, a União detém 100% do domínio e quem desejar também poderá fazer a proposta de compra. No Espírito Santo, existem, de acordo com a SPU, 23.801 imóveis nessa condição. A compra põe fim ao pagamento da taxa de ocupação e do laudêmio.

Na avaliação de Gilmar, os que possuem um imóvel, como um apartamento em regime de aforamento, a compra da parte da União pode ser vantajosa. "O valor a ser pago para a União, em relação à propriedade, é ínfimo", pontua.

Como o cálculo é feito em relação ao terreno, quem mora em um apartamento, por exemplo, responde por uma fração do terreno. Assim, teria que pagar ao governo federal, 17% desta fração, se for o regime de aforamento.

Na prática, se um terreno em área de marinha vale R$ 1 milhão e nele está construído um prédio com 50 apartamentos, cada unidade responde por uma fração no valor de R$ 20 mil. Se for em regime de aforamento, o dono terá que pagar à União 17% deste valor, ou seja, R$ 3.400. "Se eu só tivesse um apartamento, nesta condição, pagaria na hora", destaca Gilmar Custódio

Agora, se o imóvel está em um regime de ocupação, o valor a ser desembolsado será um pouco maior, considerando que a União detém 100% do domínio.

No mesmo exemplo anterior, onde cada apartamento seria responsável por uma fração de R$ 20 mil, neste caso, para compra a parcela da União seria necessário pagar o valor integral da fração, ou seja, R$ 20 mil.

Gilmar Custódio, advogado e diretor jurídico da Ademi-ES. Crédito: Arquivo pessoal

O QUE PODE SER CONSIDERADO

A compra da parcela da União deve ser avaliada caso a caso, considerando a característica de cada imóvel, seu regime junto à SPU, sua localização, entre outros atributos.

"A principal vantagem é ficar livre do pagamento anual da taxa de foro ou de ocupação e do laudêmio nas negociações de compra e venda, ou de multa, nos casos em que operação imobiliária não foi averbada junto à SPU", explica Gilmar

O consultor imobiliário, José Luiz Kfuri destaca que a pessoa pode desembolsar, por exemplo, R$ 20 mil para comprar a parcela da União, o que pode não ser vantajoso financeiramente. "Uma alternativa seria continuar pagando as taxas", destaca.

Porém, do ponto de vista econômico, acrescenta Kfuri, a vantagem é maior, por agregar valor ao imóvel ao tirá-lo da condição de terreno de marinha. "Há uma cultura muito negativa quando se fala que o imóvel é em terreno de marinha e que se tem que pagar taxas à União. Com a compra, o valor pode ser agregado ao valor final do imóvel, restituindo os gastos", destaca Kfuri.

Gilmar Custódio cita como exemplo bairros como Santa Lúcia, Praia do Canto, Bento Ferreira, áreas mais valorizadas, onde o custo para o pagamento do valor à União, nos casos de imóveis aforados, vai ser relativamente baixo quando comparado ao valor da propriedade, no caso dos imóveis aforados. "O imóvel terá um diferencial, poderá ter um valor maior no mercado", explica.

E até mesmo nos casos de imóveis em regime de ocupação, apesar do valor a ser desembolsado ser maior, ainda pode haver vantagens, já que ponta fim a alguns transtornos econômicos. "Imóveis de ocupação, por exemplo, encontram dificuldades para financiamento imobiliário, o que dificulta para as construtoras. Pode haver algumas vantagens, mas são casos que precisam ser bem avaliados", observa Gilmar.

Veja também

Taxas de marinha no ES vão ser cobradas durante a pandemia

Taxa de marinha: donos de imóveis vão poder comprar fatia da União

UNIÃO SINALIZA COM DESCONTO NA COMPRA

Em nota, a SPU informa que será oferecido um desconto de 25% para as pessoas que optarem por um pagamento à vista. A lei 13.240, de dezembro de 2015, que trata do assunto, e que ainda aguarda regulamentação, informa que o pagamento também poderá ser feito de forma parcelada.

O cálculo para se chegar ao valor a ser pago, segundo Gilmar Custódio, considera o valor do terreno. "Não inclui as benfeitorias que foram realizadas, como as construções", explica.

Para estabelecer o valor de cada imóvel, a União considera a Planta Genérica de Valores (PGV) de cada município, a mesma utilizada para o cálculo do IPTU. "Ainda assim, o impacto não será grande nos valores a serem cobrados, porque os valores da PGV são menores que o valor de mercado", explica Gilmar.

COMPRA SERÁ POR APLICATIVO

O programa de venda da parcela da União nos imóveis de marinha, a chamada remição de foro, será iniciado no Rio de Janeiro, nos bairros de Copacabana e Leme, em 1º de julho de 2021. "A cidade do Rio foi especialmente escolhida por fatores históricos, sociais, econômicos, turísticos e culturais", afirma o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mauro Filho.

De acordo com a SPU, para aqueles cujos imóveis estão em regime de aforamento, as transações de compra serão realizadas digitalmente, **por meio do aplicativo SPUApp**. Já os que estão em regime de ocupação poderão manifestar seu interesse na compra do terreno por meio da Proposta de Manifestação de Aquisição (PMA), que será regulamentada até outubro deste ano.

A ação integra o Programa SPU+, que visa ativar a economia por meio da contabilização de R$ 110 bilhões em imóveis da União até 2022.