Clipping Ademi-ES
Local: Vitória/ES
Veículo: Folha Vitória / Página:
Editoria: Economia
Data: 25/07/2021
Formato:
Autor:

ECONOMIA

Como ficar livre das taxas de marinha e quando vale a pena comprar o terreno da União

Segundo dados da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 51.495 imóveis estão localizados em terrenos de marinha no Espírito Santo

Rodrigo Araújo
Colaborador Folha Vitória

Qq ter/ter de 2021 às 19:07
atualizado 25/07/2021 08:17

Ouça esta notícia ou compartilhe com quem não pode ler

0:00 / 0:00

Foto: Reprodução/Youtube

O governo federal já começou a vender aos donos de imóveis localizados em terrenos de marinha a parte que ele detém nessas propriedades. Segundo dados da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), 51.495 imóveis estão nessa situação no Espírito Santo.

Caso opte por ter o domínio pleno do terreno e o adquira junto à União, o proprietário ficará livre das chamadas taxas de marinha, que são pagas anualmente e quando o imóvel é vendido — no caso do laudêmio.

Quem possui uma propriedade em terreno de marinha no regime de ocupação, é preciso pagar uma taxa de ocupação, que corresponde a 2% do valor do terreno. Nesse caso, 100% da área onde está o imóvel pertence à União.

Mas, se o regime em questão for o de aforamento, o governo federal possui apenas 17% dessa área — os 83% restantes são do proprietário. Desta forma, a SPU cobra o foro proporcional, que fica em 0,6% do valor do terreno anualmente.

Além disso, se o dono de um imóvel em terreno de marinha quiser vender o seu direito, terá de pagar o laudêmio, que consiste em 5% sobre o valor da área.

Para ficar livre dessas taxas, o dono da propriedade tem a opção de aderir à chamada remição de foro (no caso de imóveis em regime de aforamento) ou comprar a totalidade do terreno da União (caso de imóveis em regime de ocupação).

Desde o último dia 7, os proprietários dos imóveis em regime de aforamento — os foreiros — estão podendo optar pela remição de foro e solicitar, de forma simples e segura, a compra dos 17% da União, por meio do aplicativo SPUApp. O dispositivo foi desenvolvido pela SPU e pelo Serpro, empresa de tecnologia do governo federal.

Já os ocupantes regulares, que atualmente pagam taxa anual pela utilização do espaço, poderão adquirir o terreno da União por meio da Proposta de Manifestação de Aquisição (PMA).

De acordo com o Ministério da Economia, o assunto será regulamentado pela SPU até outubro deste ano.

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$ 110 bilhões em imóveis da União até 2022.

Leia também: Venda de terrenos de marinha pode render R$ 3 bi à União

VALE A PENA COMPRAR?

No entanto, diversos fatores precisam ser analisados para que a pessoa decida se vale ou não a pena adquirir, junto ao governo federal, a parte que o pertence.

Para o diretor jurídico da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Cilmar Custódio, de maneira geral, nos casos em que o imóvel está em regimento de aforamento, a aquisição do terreno é recomendável.

"Nesse caso, o proprietário só precisará comprar os 17% que pertencem à União. Vale a pena adquirir esse percentual, porque, dessa forma, a pessoa retira as obrigações do laudêmio e também a taxa de averbação", ressaltou.

Já nos casos em que há o regime de ocupação, é preciso analisar a situação do imóvel em questão.

"Se for um apartamento, em um condomínio, a pessoa precisará comprar uma fração desse terreno, que pertence 100% à União. De repente, pode valer a pena. Mas se for um terreno vazio, a pessoa teria de pagar novamente pelo mesmo terreno. É preciso fazer uma análise, do ponto de vista financeiro, para saber se vale ou não a pena", orientou Custódio.

Foto: Reprodução

Presidente da Ademi-ES orienta sobre aquisição de terrenos

O diretor da Ademi-ES explicou ainda que é possível que um mesmo imóvel esteja nos dois regimes de ocupação, em relação à União, além de haver uma parcela já pertencente ao dono da propriedade.

"Digamos que o terreno em questão tenha 500 metros quadrados e que, desse total, 150 seja em regime de ocupação, outros 150 em aforamento e os 200 restantes seja sítio(área rural) ao terreno de marinha, mas de propriedade privada). Nesse caso, como já é dono desses 200 metros quadrados, teria de adquirir, junto à União, os 150 em regime de ocupação e 17% dos outros 150, que está em aforamento".

Já o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES), Aurélio Capua Dalbapicula, destacou que os valores dos terrenos da União são abaixo do mercado e que, portanto, a aquisição do mesmo ajuda na valorização do imóvel.

"Teoricamente, os valores lançados pela União são nababescos, já que eles incidem sobre o terreno, desconsiderando as melhorias que são feitas nele. Então pode ser vantajoso adquirir esse terreno, já que isso ajuda na valorização do imóvel e agregar valor a ele", frisou.

O presidente do Creci-ES lembrou ainda que os imóveis considerados de baixa renda, mesmo localizados em áreas pertencentes à União, ficam isentos de todas as taxas de marinha, desde que comprovada a sua situação, conforme previsto em lei.

ENTENDA O QUE É TERRENO DE MARINHA

O terreno de marinha são terras da União localizadas entre a linha imaginária da média das maiores marés em 1831, ano em que foi criada a lei que previa os terrenos, e 33 metros para o interior do continente.

Após demarcado o terreno de marinha, ele é propriedade da União e só pode ser utilizado por particulares com a autorização da SPU e mediante o pagamento de "taxa de ocupação" ou "foro", que são cobrados anualmente.

Foto: Prefeitura de Vitória/ Leonardo Sá/divulg

A SPU cobra a taxa de ocupação de 2% do valor do terreno quando este é de propriedade plena da União. Ou seja, funciona como um aluguel.

Mas em alguns casos, se for feito um contrato de aforamento, de acordo com a Lei 9.636/1998, a União cede ao particular 83% da propriedade do terreno, ficando com os outros 17%. Nessa hipótese, o SPU cobra o foro proporcional, que fica em 0,6% do valor do terreno anualmente.

Além da taxa de ocupação ou foro, se o possuidor de um terreno de marinha quiser vender o seu direito, terá de pagar o laudêmio, que consiste em 5% sobre o valor atualizado da terra nua, isto é, não incide sobre o valor das benfeitorias feitas pelo possuidor, que são as melhorias que podem ter sido realizadas.

Luiz Stanger, que assina a coluna **Mundo Imobiliário**, do jornal online **Folha Vitória**, já destacou em uma de suas recentes publicações, que muitas vezes o possuidor de uma área incluída na faixa de terreno de marinha adquiriu o terreno como se fosse um imóvel privado, constando escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Foto: Reprodução/Victoria Tribune

Nesses casos, segundo disse à coluna o advogado tributarista Guido Pinheiro Cortes, "as decisões do Poder Judiciário eram no sentido de que a escritura não tinha validade e a área continuava sendo de propriedade da União Federal".

No entanto, o advogado tributarista adianta que "mais recentemente, tem havido decisões que desconsideram essa demarcação, nos casos em que ela tenha sido feita sem a intimação pessoal dos possuidores".

Essa situação ainda existe, mesmo após séculos, e pesa no bolso dos proprietários de imóveis nessas regiões. Sem falar que nem sempre há registros confiáveis das medições de 1831, visto que o trabalho é feito em cima de mapas e registros antigos.

terrenos-de-marinha | imoveis | terrenos | taxas-de-marinha | espirito-santo

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