

5 mil vão à Justiça para suspender pagamento de taxa de marinha >14

14 TRIBUNA VITÓRIA, ES, QUINTA-FEIRA, 17 DE FEVEREIRO DE 2022

Economia

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

Cinco mil vão à Justiça para suspender taxa de marinha

Mais de 27 mil já têm direito a comprar parte do terreno

São donos de imóveis no Estado que utilizam a nova demarcação para pedir à Justiça a suspensão da taxa ou a revisão da alíquota

Simony Giuberti

Uma cobrança antiga feita pela União em terrenos localizados em litorais tem levado inúmeros proprietários de imóveis à Justiça. Trata-se da taxa de marinha, que se aplica a cerca de 57 mil terrenos em diversas regiões do Espírito Santo.

De acordo com o advogado especialista em Direito Imobiliário Diovano Rosetti, pelo menos 5 mil donos de imóveis já ingressaram com ação judicial pedindo a suspensão da taxa de marinha.

Os motivos, segundo ele, são principalmente dois. O primeiro é uma nova demarcação feita pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), que colocou mais imóveis dentro do limite estabelecido.

“Essa nova demarcação aconteceu há uns 5 anos e mais proprietários passaram a precisar pagar a taxa. Então, muitos entraram na Justiça para anular essa questão. Outro fato que leva proprietários a ingressarem com ação é para pedir a revisão de alíquota”, explicou.

Os terrenos de marinha correspondem à faixa de 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente ou interior de ilhas costeiras. Em Vitória, bairros como Bento Ferreira, Praia do Suá e Enseada do Suá possuem diversos terrenos de marinha.

Além dessas áreas ao longo da costa, as margens de rios e lagoas também são demarcadas, pois sofrem influência de marés.

Diovano destacou ainda que a extinção desta taxa, além de evitar o ingresso de ações no Poder Judiciário, iria deixar as negociações imobiliárias mais dinâmicas.

“Se o imóvel deixar de ser da União, vai ter menos burocracia em cima dele e isso torna as transações imobiliárias mais rápidas. Essa taxa não tem mais razão de existir”, ressaltou Diovano.

O advogado do setor imobiliário Alencar Ferrugini afirmou que, devido à insegurança jurídica que a compra de um imóvel localizado em um terreno desse tipo pode proporcionar, muitas pessoas optam por não fazer a transação.

“Isso pode causar uma insegurança jurídica e um custo maior para comprar também. Na verdade, a pessoa não será proprietária e sim a União. Por conta disso, muitos desistem de comprar imóveis em terrenos assim”, disse.

A SPU foi procurada, mas não enviou resposta à reportagem.



VISTA DA ENSEADA DO SUÁ, um dos bairros de Vitória em que há imóveis situados em terrenos de marinha

Câmara discute fim da cobrança

Uma proposta de emenda à Constituição (PEC) que tramita na Câmara dos Deputados pode retirar a propriedade exclusiva da União sobre terrenos de marinha e acabar com a cobrança do laudêmio, taxa de 5% paga ao governo federal pelas transações entre particulares de compra e venda desses imóveis.

A previsão é de que a PEC fosse apreciada pelos deputados ontem. Mas, até o fechamento desta edição, a votação não tinha acontecido. Se o texto for aprovado, ainda precisará ser votado pelo Senado.

Atualmente, é impossível fazer uma escritura de transferência do domínio útil desse imóvel sem o pagamento do laudêmio. A PEC visa extinguir as taxas.

Continuam sob domínio da União as áreas utilizadas pelo serviço público federal, as unidades ambientais e as áreas não ocupadas.

Segundo a Agência Câmara, a União deverá transferir o domínio pleno desses terrenos de forma gratuita para estados e municípios ou habitantes de baixa renda (vila de pescadores, por exemplo).

Nos demais casos, a transferên-

cia do imóvel em área de marinha envolverá custos ao ocupante e deverá ser efetivada pela União no prazo de dois anos contados da vigência da nova regra.

Gilmar Custódio, vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES) salientou que a apreciação da PEC é de grande relevância.

“Qualquer alteração que implique em extinção traz para o mercado imobiliário capicaba e nacional grande relevância, especialmente quanto à desonerção e à redução da burocracia.”

ENTENDA

Marés de 1831 servem de referência

Terrenos de marinha

OS TERRENOS DE MARINHA correspondem à faixa de 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente ou interior de ilhas costeiras. Além dessas áreas ao longo da costa, as margens de rios e lagoas também são demarcadas, pois sofrem influência de marés.

A REFERÊNCIA é a linha do preamar média, considerando as marés máximas alcançadas em 1831, ano de referência para garantir as demarcações de forma jurídica.

Divisão

OS TERRENOS E IMÓVEIS são divididos sob dois regimes, de ocupação e aforamento. No regime de ocupa-

ção, os terrenos de marinha estão em áreas de propriedade da União, que pode reivindicar o direito de uso.

NO AFORAMENTO, o morador passa a ter domínio útil sobre 83% do terreno, e os outros 17% pertencem à União.

Ações na Justiça

À TODO, 57 MIL imóveis estão em área da marinha no Estado.

DESTES, pelo menos 5 mil já ingressaram com ação na Justiça pedindo a suspensão da cobrança, de acordo com o advogado especialista em Direito Imobiliário Diovano Rosetti. Ele afirma que são dois os principais motivos das ações.

O PRIMEIRO foi uma nova demarcação que a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fez e que colocou mais imóveis dentro do limite.

OUTRO MOTIVO que também leva a questionamentos na Justiça é a revisão de alíquotas.

Taxas

O FORO É A TAXA anual de 0,6% do valor da propriedade e a taxa de ocupação, que incidirá quando não existe tal contrato, de 2% ou 5%.

O LAUDÊMIO é a taxa de 5%, sobre o valor venal do imóvel ou de sua transação a ser paga à União, quando ocorrer uma transação.

Fonte: Especialistas citados e pesquisa AT

Mais de 27 mil donos de imóveis localizados em área de marinha poderão começar a se livrar da taxa fazendo a compra do domínio pleno das propriedades. Isso porque a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) publicou uma portaria anunciando um processo chamado de “remissão de foro”.

Hoje, segundo a Secretaria, são 57 mil terrenos de marinha em todo o Estado. Deste total, 27.705 equivale a terrenos de regime de aforamento, no qual o ocupante é dono de 83% do imóvel, e os outros 17% pertencem à União.

Ao optar pela compra do domínio, o proprietário estará livre de pagamento das taxas de laudêmio, que equivale a 5% do imóvel e que deve ser quitado por ocasião da transferência da propriedade, e do foro anual, que é taxa cobrada pela utilização de áreas da marinha.

Até o momento, 484 imóveis de Vitória estão habilitados para a remissão do foro. São aqueles localizados na avenida Nossa Senhora dos Navegantes e na rua Professor Belmiro Siqueira, na Enseada do Suá.

O restante dos imóveis aforados do Estado serão contemplados a partir do fim de março deste ano. A compra dos 17% do imóvel que pertencem à União deve ser feita pelo aplicativo SPUApp, disponível gratuitamente nas lojas Google Play e Apple Store.

Nesse primeiro momento, está disponível apenas o pagamento à vista, com 25% de desconto.

ANÁLISE

Cristina Daher, especialista em Direito Público

“Normas federais amparam exigência”

“A Constituição e a legislação federal estabelecem quais são os bens públicos, dentre eles os de domínio da União e, a partir daí, impõe-se cobrança da utilização pelo particular mediante a exigência de taxa de ocupação, do foro e do laudêmio.”

O fato é que há muito tempo se discute a cobrança dessas rubricas pela União no aspecto político, já que sob o aspecto da legalidade, as normas federais amparam a exigência.

Também é importante dizer que ao longo dos anos já houve modificação dos valores, tanto que, em 2015, a base de cálculo para exigência de taxa de ocupação já foi bastante reduzida em relação às anteriores.

Ainda assim, representa um impacto no orçamento daqueles que têm titularidade dos bens localizados em praia, ilhas e faixas dentro da linha preamar, conforme definido também na legislação federal.”