


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

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

em 18/02/2022 às 10h56 • 10703022162027 • 3 km de Vitória



Vista do Estado de São Paulo, um dos bairros de Vitória em que há imóveis situados em terrenos de marinha Foto: Luan Pinheiro - CONTRASTO

Uma cobrança antiga feita pela União em terrenos localizados em áreas bem litorâneas, inclusive proprietários de imóveis à beira-mar, trouxe-se de volta para o Judiciário. Trata-se da taxa de marinha, que se aplica a cerca de 17 mil terrenos em diversas regiões do Espírito Santo.

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

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

"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 cobrança. Outros fato que leva proprietários a ingressarem com ação é para pedir a revisão de alíquota", explica.

Os terrenos de marinha correspondem à faixa de 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente na menor de suas costas. Em Vitória, bairros como Bacia Ferreira, Praia de São e Enseada do Sul 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.

Deviam destinar-se ainda que a construção desta taxa, além de evitar o ingresso de ações no Poder Judiciário, visa desovar as negociações imobiliárias mais dinâmicas.

"Se o imóvel deixar de ser da União, vai ter menos burocracia em cima dele e sua forma as transações imobiliárias mais rápidas. Essa taxa não tem mais razão de existir", ressaltou Daviana.

O advogado do setor imobiliário Alencar Fergaz afirmou que, desde a implementação jurídica que a compra de um imóvel localizado em um terreno dessa que 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 quer ser proprietária em um terreno. Por conta disso, muitos desistem de comprar imóveis em terrenos assim", disse.

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

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 2% paga ao governo federal pelas transações entre particulares de compra e venda desses imóveis.

A previsão é de que a PEC fosse aprovada pelos deputados na quarta-feira (16). 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 dos imóveis sem o pagamento do laudêmio. A PEC vai extingui-la ao todo.

Conforme um documento da União, as áreas utilizadas pelo serviço público federal, os unidades autônomas e as áreas não ocupadas.

Segundo a Agência Câmara, a União deve enviar transferir o domínio sobre terrenos de forma gratuita para estados e municípios ou habitantes de baixa renda pela de pescadores, por exemplo.

Nos demais casos, a transferência do imóvel em áreas de marinha envolverá o custo ao ocupante e deverá ser efetivada pela União no prazo de dois anos contados da vigência da nova regra.

Clube Curitiba: vice-presidente pedirá a Associação dos Empregados do Mercado Imobiliário

Além do relatório que a aprovação da PEC é de grande relevância.

"Qualquer alteração que implique em extinção traz para o mercado imobiliário rápido e essencial grande repercussão, especialmente quanto à documentação e à regularização burocrática."

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

Mais de 27 mil donos de imóveis localizados em áreas de marinha poderão começar a se livrar da taxa mediante a compra do domínio sobre as propriedades. Isso porque a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) publicou uma portaria anunciando um processo chamado de "reserva de terra".

Hoje, segundo a Secretaria, são 17 mil terrenos de marinha em todo o Estado. Deste total, 27.705 equivalem a terrenos de regime de alienação no qual o ocupante é dono de 80% do imóvel, e os outros 17% pertencem à União.

Apesar de ser compra do domínio, o proprietário estará livre do pagamento das taxas de laudêmio, que equivale a 2% da taxa de imóvel e que deve ser quitado por ocasião da transferência da propriedade, e do foro anual, que é taxa cobrada pela utilização de áreas de marinha.

Até o momento, 484 imóveis de Vitória estão habilitados para a reserva de terra. São aqueles localizados na Avenida Nereu Sestini dos Neogramas e na rua Professor Roberto Siqueira na Enseada do Sul.

O restante dos imóveis afetados do Estado serão contemplados a partir do fim de março deste ano. A compra dos 17% de 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.

ENTENDA

Terrenos de marinha

- Os terrenos de marinha correspondem à faixa de 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente na menor de suas costas. Além disso, áreas ao longo de rios e lagoas que sofrem influência de marés.
- Destinados para serem utilizados ao público.
- Aplicação da taxa de marinha, dependendo de mais informações obtidas em 2021, em áreas de marinha para quem não é proprietário de forma jurídica.

Diálio

- Os terrenos e imóveis são divididos em dois regimes de ocupação e alienação. No regime de ocupação, os terrenos e imóveis estão em áreas de propriedade da União, mas não necessariamente são de uso.
- No alienação, o mercado passa a ser domínio da União (80% do terreno, e os outros 17% pertencem à União).

Ações na Justiça

- Em 2016, 17 mil imóveis estão em áreas de marinha em Vitória.
- Devido ao fato de não ter sido registrado em área de marinha, a cobrança da cobrança, de acordo com o advogado especialista em Direito Imobiliário Claudio Cavalcanti, é uma área que não se aplica ao registro em área de marinha.
- SPU.
- Comentários em uma nova demarcação que a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fez que colocou mais imóveis dentro de área de marinha.
- Outro motivo que também leva o questionamento na Justiça é a revisão de alíquota.

Taxas

- Em áreas de marinha, 80% do valor de propriedade e a taxa de ocupação, que equivale a 25% do valor do terreno, de 2% ao ano.
- Em áreas de marinha, 80% do valor de propriedade e a taxa de ocupação, que equivale a 25% do valor do terreno, de 2% ao ano.
- Em áreas de marinha, 80% do valor de propriedade e a taxa de ocupação, que equivale a 25% do valor do terreno, de 2% ao ano.