IMÓVEIS

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

Simony Giubertti, do jornal A Tribuna • 17/02/2022 16:28:29 • 8 min. de leitura



Vista da Enseada do Suá, um dos bairros de Vitória em que há imóveis situados em terrenos de marinha Foto: Leone Iglesias - 25/6/2019

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 Rossetti, 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.

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 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 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 transferência 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 capixaba e nacional grande relevância, especialmente quanto à desoneração e à redução da burocracia."

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

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 remição 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 desta 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.

ENTENDA

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 ocupação, 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

- Ao todo, 57 mil imóveis estão em área de 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 Rossetti. 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 existir 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.

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