

# Tira-dúvidas sobre o fim das taxas de marinha

>18 e 19

18 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SÁBADO, 26 DE FEVEREIRO DE 2022

**Economia**

TERRENOS DE MARINHA

# Tira-dúvidas sobre o fim das taxas de marinha

Após ser aprovada na Câmara, PEC acaba com cobranças nessas áreas, mas ainda causa questionamentos entre donos de imóveis

Ludmila Azevedo  
Vinicius Guidoni

**A** proposta que prevê a eliminação das taxas para os proprietários de terrenos em áreas de marinha, aprovada pela Câmara, foi bem recebida por quem quer conquistar o domínio pleno do seu imóvel. Porém, o texto-base aprovado tem gerado diversas dúvidas sobre como será esse novo processo.

Uma delas é sobre a obrigatoriedade da compra do domínio do imóvel junto à União. Especialistas esclarecem que quem deseja se livrar dos encargos extras terá que pagar. Porém, o pagamento não deverá ser obrigatório.

“O texto diz que a União adotará as providências para efetivar as transferências em até dois anos. É como se a PEC (Proposta de Emenda à Constituição) determinasse que os foreiros ou ocupantes, que têm intenção, teriam que efetuar a compra dentro desses dois anos. Mas somente os que tiverem interesse”, afirmou a advogada Laira Altoé, que atua no ramo imobiliário.

De acordo com Aurélio Capua Dallapicula, membro do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci) e representante em assuntos de Terrenos de Marinha, o



VISTA DA PRAIA DO CANTO, em Vitória, onde há imóveis que vão ficar livres da cobrança de taxas de marinha

Brasil tem em torno de 750 mil imóveis em áreas de marinha, e o Espírito Santo, cerca de 50 mil.

“Há dois tipos de regime ocupação e aforamento. Os donos de imóveis aforados têm 83% de posse, e a União detém 17%. O valor possuído pelo governo federal é calculado somente em cima do valor do terreno, sem benfeitorias, então é um valor acessível”, frisou. Segundo Aurélio, provavelmente

os dois anos para dar início ao processo junto ao governo federal vão seguir um parcelamento.

“Os interessados devem ter direito a parcelamento em até 150, 200 vezes. O dono do imóvel provavelmente vai pagar o equivalente ao que ele já paga por ano à Secretaria Patrimonial da União (SPU) por taxa de ocupação, e os últimos cinco anos que ele já pagou serão abatidos dessa conta”.

O especialista ressaltou ainda que o imóvel deixa de ser de domínio útil e passa a ser de escritura pública, com domínio pleno. “Esse domínio pleno valoriza e desburocratiza o imóvel, gera desenvolvimento para o mercado, para a economia e para o País”, completou.

O dono do imóvel aforado vai pagar 17%, e o do ocupado vai ter que pagar 100% do valor do terreno, segundo a avaliação da SPU.

## Proposta vai ao Senado e novos pontos devem entrar no texto

A Proposta de Emenda à Constituição (PEC) foi encaminhada ao Senado. A expectativa é de aprovação no Congresso, após a avaliação de alguns pontos que precisam ser aprimorados.

“A União terá dois anos para vender o domínio, mas o texto não fala como isso será. Provavelmente, no Senado, haverá uma interferência para regulamentar essas questões”, apontou o conselheiro do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci), Aurélio Capua Dallapicula.

Outro ponto é que, a partir da promulgação da PEC, fica vedada a cobrança da taxa por parte da União. Segundo Gilmar Custódio, vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), o texto deve ser melhorado.

“Qual a relação jurídica daí para frente? Penso que o texto está muito singular para um assunto que é complicado”.

A senadora Rose de Freitas (MDB-ES) acredita na aprovação do projeto. “O clima é favorável. O domínio pleno e o fim das taxas de marinha trarão segurança jurídica do dono sobre a propriedade”.



ROSE DE FREITAS: clima favorável

## TIRA-DÚVIDAS

### O que diz a PEC?

> A CÂMARA aprovou a proposta de emenda à Constituição (PEC) que transfere gratuitamente a estados e municípios os terrenos de marinha ocupados pelo serviço público desses governos e, mediante pagamento, aos ocupantes particulares.

### A proposta vai virar lei?

> A PEC 39/II ainda será enviada ao Senado. Se aprovada, vai para sanção presidencial.

### Algum terreno de marinha vai ficar com a União?

> SEGUNDO O SUBSTITUTIVO aprovado, a União ficará apenas com as áreas não ocupadas, aquelas abrangidas por unidades ambientais federais e as utilizadas pelo serviço público federal, inclusive para uso de concessionárias e permissionárias, como para instalações portuárias, conservação do patrimônio histórico e cultural, entre outras.

### Final, o que são terrenos



“O imóvel passa a ser de escritura pública, o que valoriza e desburocratiza o imóvel, gerando desenvolvimento para o mercado, a economia e o País”

Aurélio Dallapicula, conselheiro do Cofeci

### de marinha?

> A IDEIA DE TERRENO de marinha teve origem no Brasil Colonial em razão da necessidade existente à época de

“O texto da PEC diz que a União adotará as providências para efetivar as transferências em até dois anos. Mas somente para quem tiver interesse”

Laira Altoé, advogada



proteção do território de invasões estrangeiras. Assim, foi reservada à Coroa portuguesa a propriedade de terrenos situados no continente, na

costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés.

> A LEGISLAÇÃO ATUAL situa o terreno de marinha na faixa de 33 metros a partir da linha do preamar-médio (maré-cheia) de 1931. Essa data se refere ao primeiro ano, já no Império, em que os foros e laudêmos foram incluídos no orçamento federal.

### Quais os tipos de terrenos?

> NO REGIME DE AFORAMENTO, o particular (foreiro) recebe o domínio útil da propriedade de forma vitalícia, pagando à União o foro anual equivalente a 0,6% do valor do imóvel.

> O REGIME DE OCUPAÇÃO, por sua vez, é bem mais precário e trata o particular como mero possuidor da área, que pode ser requisitada pela União a qualquer momento. Nesse caso, a contribuição anual paga é a “taxa de ocupação”, que varia de 2% a 5% do valor do terreno, a depender da data de sua constituição.

> JÁ O LAUDÊMIO é uma taxa de 5% sobre o valor da venda cobrada na trans-

sação de transferência de domínio.

### Como adquirir os terrenos?

> PARA ADQUIRIREM A POSSE definitiva do terreno de marinha, foreiros e ocupantes particulares regularmente inscritos junto ao órgão de gestão do patrimônio da União poderão deduzir do valor a pagar o que já foi pago a título de taxa de ocupação ou de foro nos últimos cinco anos, atualizado pela taxa Selic.

> NO CASO DE OCUPANTES não inscritos, a compra do terreno dependerá de a ocupação ter ocorrido há, pelo menos, cinco anos antes da publicação da emenda e da comprovação formal de boa-fé.

> O GOVERNO FEDERAL terá dois anos para efetivar as transferências. De acordo com o governo, existem cerca de 500 mil imóveis no País classificados como terrenos de marinha, dos quais em torno de 271 mil aparecem registrados em nome de responsáveis únicos (pessoas físicas e jurídicas). Adicionalmente, a União poderá ceder as áreas.



**Economia**

TERRENOS DE MARINHA

# Como fica a posse de imóvel irregular

Advogados divergem sobre risco de perda de imóvel para quem ocupa área sem ter inscrição em órgão do governo federal

Ludmila Azevedo

A redação da PEC sobre a situação das ocupações irregulares em terrenos de marinha, em que os moradores não regularizaram a situação do imóvel junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU), tem lacunas e divide opiniões de especialistas.

O texto diz que, nesse casos a compra do terreno dependerá de a ocupação ter ocorrido há, pelo menos, cinco anos e da comprovação formal de boa-fé.

Enquanto alguns acreditam que se trata apenas de uma formalidade para evitar fraudes, sem risco real de perder o imóvel, outros aconselham os ocupantes desses terrenos a regularizarem sua situação antes que o projeto se torne lei.

"Ainda não sabemos quais serão as conclusões do Senado e a interpretação dos tribunais sobre os terrenos irregulares. Essas pessoas poderão ser impedidas de se tornar proprietárias dos seus imóveis. O ideal é que se regularizem", orientou o advogado Gabriel Amorim.

Para ele, da forma que está, o texto-base é vago. "O ocupante irregular que não preenche os requisitos de estar no imóvel há pelo menos cinco anos, e com boa-fé, não poderá adquirir o imóvel. Porém, a mesma PEC veda a cobrança de



**GABRIEL AMORIM** orienta que situação de imóvel seja regularizada logo

laudêmio, foro e taxa de ocupação. A pergunta que fica é: quem será o proprietário desses imóveis?"

A apuração da boa-fé vai levar em conta se o ocupante tinha ou não ciência que o imóvel estava situado em terreno de marinha, acrescentou Amorim. "A apreciação deve ficar a cargo da SPU fazer, mas a situação pode ser levada ao Judiciário".

Sobre o período mínimo de cinco anos para habilitar o ocupante a pleitear o domínio pleno do imóvel, Aurelio Capua Dallapicula, do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci), explicou que a PEC se baseia na lei do Usucapião. "É uma cautela, uma ressalva, que vai resguardar a União contra situações de fraude".

**SAIBA MAIS**

## Áreas desocupadas seguem com a União

Haverá casos gratuitos?

> A PEC prevê a transferência gratuita também dos terrenos de marinha onde estão instalados serviços estaduais e municipais sob concessão ou permissão.

> A TRANSFERÊNCIA será gratuita ainda para habitações de interesse social, como vilas de pescadores.

> A PARTIR DA PUBLICAÇÃO da futura emenda constitucional, a União não mais cobrará foro ou taxa de ocupação o dessas áreas ou laudêmio quando da transferência de domínio do terreno.

> DESSA FORMA, áreas não ocupadas, se o forem no futuro, continuam sob domínio da União, mas os ocupantes não pagarão mais essas taxas ao governo federal, embora continuem com as obrigações da legislação pertinente.

> ESSAS ÁREAS NÃO OCUPADAS, se requisitadas pelos municípios para fins de expansão do perímetro urbano, poderão ser transferidas

desde que atendidos os requisitos exigidos pelo Estatuto da Cidade e demais normas gerais sobre planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.



**PROPOSTA** vai agora para o Senado

**O texto-base do projeto aprovado na Câmara obriga o proprietário a comprar o imóvel junto à União?**

> O TEXTO NÃO DIZ NADA sobre o proprietário ser obrigado a comprar o imóvel. Porém, ainda é preciso regularizar como será a compra do domínio, e se quem não comprar vai continuar pagando as taxas. Essas regras podem ser incluídas durante a tramitação do projeto no Senado.

**Alguém corre o risco de perder o imóvel?**

> ALGUNS ESPECIALISTAS dizem que, nos casos de terrenos irregulares, os donos que não preenchem aos requisitos da PEC poderão perder o imóvel.

> POR ISSO, a orientação, para se resguardar, é procurar regularizar a situação junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Fonte: Câmara e especialistas ouvidos