

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Da Sra. DRA. SORAYA MANATO)

Extingue as taxas incidentes sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica extinta a cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos.

Art. 2º Ficam revogados:

I – do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987:

- a) o art. 1º;
- b) a alínea “a” do inciso I do § 2º do art. 3º;
- c) o § 3º do art. 3º; e
- d) o art. 6º-B;

II – da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998:

- a) o inciso I do § 2º do art. 4º; e
- b) o § 5º do art. 11-B.

III – do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946:

- a) o art. 101;
- b) o art. 127; e
- c) o caput do art. 128.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, são terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés (Art. 2º).

Destaca-se esses terrenos incluem-se entre os bens da União, conforme previsto no art. 20, VII da Constituição Federal.

Nos termos do art. 3º do Decreto-Lei citado, são terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

Os terrenos de marinha foram estabelecidos no Brasil em 1831, por uma questão de segurança do território brasileiro, considerando a possibilidade de ataques ao litoral. Os canhões atingiam aproximadamente 15 braças craveiras, uma unidade de medida daquela época, o que representa 33 metros (uma braça craveira correspondia a 2,20 metros). O Império de Portugal fez uma linha da preamar de 1831, determinando que nada pudesse ser construído na faixa de terra distante até 33 metros do mar.

Na época, era uma questão de defesa nacional. Com o tempo esses terrenos começaram a ser taxados com uma série de situações: aforamento e taxas de ocupação que vieram e vêm sendo cobradas até os dias de hoje¹.

¹ <http://www.vitoria.es.gov.br/noticia/municipio-tem-vitoria-no-stf-na-luta-contr-a-cobranca-de-taxa-de-marinha-19312>

Quase 500 mil imóveis no país são classificados como terrenos de marinha. A informação é da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), responsável pela demarcação desses terrenos. A SPU registra 270.929 responsáveis únicos cadastrados, tanto pessoas físicas quanto jurídicas².

Quem vive nos imóveis em terrenos de marinha é obrigado a pagar o laudêmio (uma taxa de 5% sobre o valor do imóvel quando comercializado) e o foro (taxa anual correspondente a 0,6% do valor da edificação).

Há ainda a taxa de ocupação, de 2% ou 5%, cobrada de quem ainda não firmou um contrato de aforamento, uma espécie de arrendamento, com a União.

Segundo o governo, a União arrecadou R\$ 700 milhões ao longo de 2014 com os terrenos de marinha, e 83% dos proprietários pagam R\$ 500 uma vez por ano, valor que pode ser dividido.

Ao longo dos anos, muitos imóveis particulares foram ocupando as áreas de marinha — o que daria ao governo o direito de cobrar pela ocupação.

Entendemos que essa cobrança perdeu sua utilidade, além de criar uma série de custos de transação no mercado imobiliário das cidades litorâneas e gerar enormes custos de registro, controle e fiscalização para a União.

Segundo Roberta Casali³, presidente da Comissão de Meio Ambiente da seccional baiana da Ordem dos Advogados do Brasil na Bahia (OAB-BA), “lá em 1946, a lei dizia que era preciso calcular a média das marés mais altas registradas no ano de 1831, o que é chamado de linha preamar média, e contar 33 metros a partir dessa linha. Os imóveis que estivessem dentro dessa faixa seriam terreno de marinha e deveriam ter impostos cobrados”, explica a advogada ambientalista.

² <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2016/10/24/cobrancas-sobre-terrenos-de-marinha-e-contestada>

³ <https://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1838373-impuestos-sobre-terrenos-de-marinha-podem-ser-extintos>

Ela afirma que “essa regra nunca foi obedecida”. Segundo Roberta, para a demarcação, a SPU passou a presumir quais áreas seriam terreno de marinha, contando 33 metros a partir da vegetação de restinga – e não da linha preamar média. Com isso, mais prédios passaram a ser afetados pelos impostos, porque a faixa de terreno de marinha entrou mais na cidade, e o setor imobiliário critica essa regra”, detalha a especialista.

Já o advogado Aurélio Dallapícula, membro do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), defende que a cobrança desses impostos deveria ser extinta, por ser “irregular”. Segundo ele, estudos científicos mostram que já não existem terrenos de marinha. “Os 33 metros de terreno de marinha contados a partir da linha preamar média de 1831 já foram encobertos pela água nesses quase 200 anos. É o que os estudos mostram”, defende Dallapícula. “Esses impostos só servem como um entrave das transações imobiliárias”, diz.

Ademais, a cobrança dessas exações impõe aos ocupantes de imóveis localizados nos terrenos de marinha uma dupla tributação, na medida em que, além do foro e da taxa de ocupação, eles ainda precisam pagar os impostos municipais, a exemplo do IPTU.

Conforme destacado, a circunstância de a ocupação brasileira ter se dado majoritariamente no litoral faz com que um número expressivo de imóveis nas grandes e médias cidades brasileiras esteja submetido a esse regime, o que potencializa seus problemas.

Diante do exposto, conclamo aos Nobres Pares que apoiem este Projeto de Lei, visando à sua integral aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputada DRA. SORAYA MANATO