

TT70

**CONTROVÉRSIA NO TRAÇADO DA LINHA DE PREAMAR DE 1831**

**MARCELO GADELHA CAVALCANTE**

MARCELO GADELHA CAVALCANTE É ENGENHEIRO CIVIL COM ESPECIALIZAÇÃO EM ENGENHARIA DE PRODUÇÃO E MESTRADO EM ENGENHARIA CIVIL (EDIFICAÇÕES) PELA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ - UFC. É PRESIDENTE DO IBAPE/CE E VICE-PRESIDENTE DO SINDUSCON/CE. PROFESSOR DA DISCIPLINA DE PERÍCIAS EM EDIFICAÇÕES DO CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA UFC. AUTOR DO LIVRO "APARTAMENTOS RESIDENCIAIS:FORMAÇÃO DO VALOR EM FORTALEZA/CE". SÓCIO DA CALTECH ENGENHARIA LTDA E DA LD URBANISMO LTDA.

## NATUREZA DO TRABALHO: PROFISSIONAL

**Resumo:** Trata-se de um trabalho realizado com o propósito de verificar a posição de um terreno em relação à linha de preamar média, definindo assim se o terreno é bem de domínio da União ou se este é alodial. Depois de acurado exame foi constatado que a linha de preamar média estava marcada de forma incorreta pela Gerência Regional do Patrimônio da União e que devido a isto o proprietário não devia pagar as taxas de ocupação que estavam sendo cobradas pela União Federal. O trabalho serviu também de marco inicial para uma revisão da posição de todos os terrenos de União chamados comumente por “terrenos de marinha” no trecho mais valorizado da cidade. Em todo país estes terrenos são definidos com base em uma linha de preamar média de 1831, que dificilmente está na posição correta, gerando confusão tributária em áreas de forte valorização imobiliária.

**Palavras-Chave:** Perícia, Alodial, Preamar

## RESUMO

Trata-se de um trabalho realizado com o propósito de verificar a posição de um terreno em relação à linha de preamar média, definindo assim se o terreno é bem de domínio da União ou se este é alodial. Depois de acurado exame foi constado que a linha de preamar média estava marcada de forma incorreta pela Gerência Regional do Patrimônio da União e que, devido a isto, o proprietário não devia pagar as taxas de ocupação que estavam sendo cobradas pela União Federal. O trabalho serviu de marco inicial para uma revisão da posição de todos os terrenos da União chamados comumente por “terrenos de marinha” no trecho mais valorizado da capital do estado. Em todo país estes terrenos são definidos com base em uma linha de preamar média de 1831, que dificilmente está na posição correta, gerando confusão tributária em áreas de forte valorização imobiliária.

## EXPOSIÇÃO

Um proprietário de terreno à beira mar passou a questionar junto à Gerência Regional do Patrimônio da União a cobrança de taxas de ocupação de 1989 a 1998, bem como o critério de demarcação da linha de preamar média de 1831, que serve de parâmetro para definir se o terreno é bem de domínio da União ou se este é alodial. A União se manifestou contrária aos argumentos do proprietário o que resultou em uma ação judicial que tramitou na Justiça Federal local. O juiz determinou a realização de perícia para o esclarecimento da questão.

## Vistoria

Foi verificado tratar-se de um terreno localizado na Praia Norte, na região metropolitana da Capital, distando cerca de 1.500m da margem direita do Rio Norte. O imóvel é constituído por uma quadra, medindo 100,00m por 100,00m, de um Loteamento, matriculado no Registro de Imóveis da Capital.

A vistoria realizada constatou que o terreno está assentado em solo arenoso, com relevo levemente acentuado, com pouca vegetação rasteira em sua superfície, conforme fotos a seguir.

Foi também realizada visita à Gerência Regional do Patrimônio da União no Estado (GRPU) onde foram fornecidas informações relevantes para o bom andamento dos trabalhos. Foi fornecida cópia do Capítulo IV da ON-GEADE-004 de 28/8/2002 que dispõe sobre a PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) utilizada no âmbito da GRPU para avaliação dos imóveis da União, e ainda informações sobre o web-site do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão do Governo Federal ([www.spu.planejamento.gov.br](http://www.spu.planejamento.gov.br)) onde foi obtida cópia do DECRETO-LEI N° 9.760 de 15/09/1946 que dispõe sobre os Bens Imóveis da União, bem como cópia da ON-GEADE-002 DE 12/03/2001 - ORIENTAÇÃO NORMATIVA QUE DISCIPLINA A DEMARCAÇÃO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS.



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL



VISTA DO IMÓVEL



VISTA DO LIMITE DA MARÉ EM FRENTE AO IMÓVEL

#### Análise Documental

De posse dos documentos supracitados procedeu-se uma análise cuidadosa para embasar os trabalhos de campo. Do DECRETO-LEI N° 9.760 Art. 2° temos: “ São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33,00m (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, lagoas e até onde se façam sentir a influência das marés.”

De acordo com a ON-GEADE-02 no item 4.6.1.3 para determinação da posição da Linha de Preamar Média de 1831 – LPM e, da Linha de Terrenos de Marinha – LTM, devem ser realizados os seguintes procedimentos:

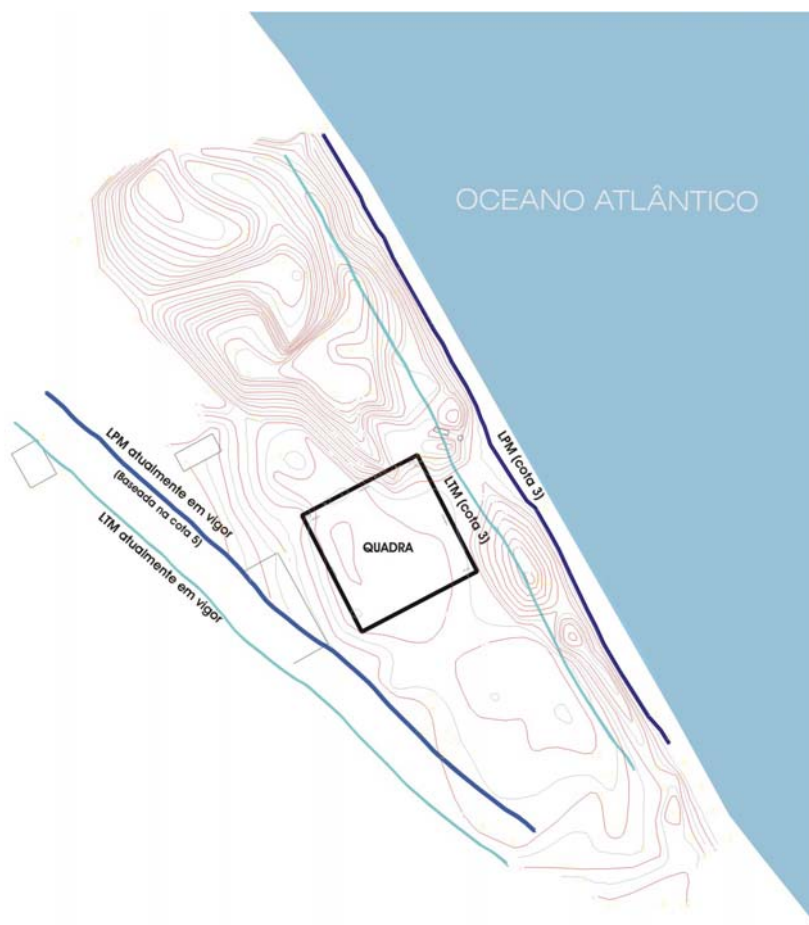
- I – pesquisa em documentos antigos;
- II – determinação da cota básica;
- III – vistorias no terreno.

A partir dos documentos acostados aos autos foi verificado que a LPM que atualmente está em vigor no município, traçada em dezembro/1978 e aprovada em março/1980 pelo então delegado do SPU e publicada no Diário Oficial de março/1980, adota a **cota 5** como referência. Isto significa que os terrenos de marinha vão desde o nível do mar até aqueles situados a uma distância horizontal de 33,00m a partir dos pontos com altura de 5,00m.

A partir da informação de que está sendo revisto o traçado da LPM do litoral dos municípios da região metropolitana, entre os quais está situado o litoral da capital, foi requisitada cópia do Relatório Técnico da GRPU, que atualmente está sendo realizado, que fixou a **cota 3** como referência para o novo traçado da LPM destes municípios da região metropolitana, mas não da capital.

#### Trabalhos de Campo

De posse das informações obtidas na matrícula do imóvel para locação da Quadra do Loteamento e das informações supracitadas obtidas junto a GRPU foi realizado levantamento topográfico planialtimétrico com a demarcação do terreno objeto da perícia, a locação da LPM e da LTM atualmente em vigor na Capital (cota 5) e traçada a LPM e a LTM tomando como referência a cota 3, conforme ilustrado a seguir.



Posição da Quadra em relação à LPM em vigor e a LPM levantada em campo

## CONCLUSÃO

Tomando-se como referência a LPM-1831 definida em 1980 pela GRPU, atualmente em vigor na Capital, o imóvel está inserido dentro dos limites dos terrenos de marinha.

Entretanto foi traçada a LPM e a LTM tomando-se como base o Relatório Técnico da GRPU de revisão do traçado da LPM de 1831 em vários trechos do litoral do Estado, entre os quais municípios vizinhos ao imóvel em questão, ou seja, da região metropolitana, que têm como nova referência a cota 3.

A definição da cota 3 como referência para a revisão do traçado da LPM nos municípios da região metropolitana, entre outros, foi obtida tomando como base a variação das marés aferidas no Porto da Capital.

O traçado da LPM com base na cota 3 coincide no campo com os elementos geológicos que marcam a posição das mais altas marés.

A conclusão é que o traçado da LPM-1831 também deve ser revisto na Capital pela GRPU, quando então o imóvel em questão estaria fora dos limites dos terrenos de marinha.

## BIBLIOGRAFIA

- ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2001
- BRASIL. DECRETO-LEI N° 9.760 de 15/09/1946. Dispõe sobre os Bens Imóveis da União e dá outras providências.
- BRASIL. MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, PATRIMÔNIO DA UNIÃO.ON-GEADE-004 de 28/8/2002 que dispõe sobre a PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)
- BRASIL. MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, PATRIMÔNIO DA UNIÃO ON-GEADE-002 DE 12/03/2001 - ORIENTAÇÃO NORMATIVA QUE DISCIPLINA A DEMARCAÇÃO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS.