

Privatização de praias: como PEC sobre terrenos de marinha impacta o ES

Proposta de Emenda Constitucional prevê transferência de áreas da União para Estados, municípios e iniciativa privada, saiba mais

Publicado em 3 de junho de 2024 às 20:46

Ícone de leitura



O município de Vitória concentra o maior volume de imóveis em terreno de Marinha. (Marcelo Prestes/Agência A3)

Aline Nunes
Repórter | alinenu@mgazeta.com.br

A cobrança de taxas de [terreno de marinha](#) sempre foi motivo de muito debate, particularmente no [Estado do Espírito Santo](#), um dos Estados com grande número de áreas sob domínio da União. Agora, uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) em discussão no [Senado Federal](#) traz a possibilidade de transferência de propriedade, medida que, na visão de alguns segmentos, abre caminho para a privatização de praias, ou seja, o acesso à faixa litorânea do país poderia ficar restrito.

Em todo o litoral capixaba há terras da União, mas boa parte se concentra em Vitória, segundo aponta [Gilmair Custódio](#), sócio da Custódio e Schmidt Advogados e vice-presidente jurídico da [Associação dos Empreendedores do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(AEMES-ES\)](#). Na Capital, de 70 a 80% dos imóveis se enquadram como terrenos de marinha.

São assim classificadas as áreas que ocupam uma faixa de 33 metros ao longo da costa marítima e das margens de rios e lagos que sofrem a influência das marés. Elas foram medidas a partir da posição da maré cheia do ano de 1831. Portanto, até áreas de aterro, e hoje mais distantes do mar, também podem ser consideradas terrenos de marinha e são ocupadas por imóveis públicos e privados.

[Gilmair Custódio](#) lembra que o terreno de marinha é um instituto criado em 1949 para proteção das costas, mas que remonta ao período do Brasil Colônia. Portanto, para ele, uma legislação ultrapassada e que precisa ser revista.

Privatização de praias: como PEC sobre terrenos de marinha impacta o ES

Pela legislação atual, as áreas pertencem à União, que recebe taxas anuais, como uma espécie de aluguel, de quem ocupa o terreno. A [PEC 320/22](#) propõe transferir os imóveis para Estados, municípios e entes privados, que hoje não detêm a propriedade, mas apenas o direito à ocupação.

O [vice-presidente da Ademi-ES](#) faz uma analogia: "Imagine que os terrenos sejam um bolo, que vai ser dividido em quatro pedaços. A União fica com o que já é dela, e é a maior parte, e as outras três vão repartir."

Pela proposta, a União segue com domínio das áreas em que estão instalados serviços públicos federais, inclusive os destinados à utilização por concessionárias, as unidades ambientais e as terras ainda não ocupadas, enquanto Estados, municípios e iniciativa privada passariam a ter direito à propriedade do que ocupam atualmente.

Na avaliação de [Gilmair Custódio](#), um dos avanços dessa proposta é a possibilidade de financiamento para imóveis situados em terrenos de marinha que estão sob regime de ocupação, isto é, 100% de propriedade da União. Como o comprador não tem como dar o imóvel como garantia, por não ser o dono, ele não consegue financiar. "A aprovação da PEC vai fomentar o mercado porque a maioria das transações, em torno de 90%, é realizada com financiamento", pontua.

Privatização

Questionado sobre o risco de privatização das praias, [Gilmair Custódio](#) assegura que, em nenhum momento, esse aspecto é considerado na PEC: "Diversos terrenos estão na mão de particulares, mas, para constatar ali, precisa-se submeter à legislação do município, à legislação ambiental e se passar por esses dois crivos, vai ser autorizado a construir em algum dia. Mas essa PEC não altera em nenhum aspecto a denominação. A legislação que trata dos bens públicos, como as praias, não modifica. Elas continuam sendo bens do povo."

Para o advogado imobiliário Renato Rink Minassa, o problema não está diretamente na PEC, mas na possibilidade que ela cria ao autorizar a transferência de propriedade de terrenos de marinha. Hoje, as praias são consideradas bens públicos federais. Mas, se houver a transferência, deixa de ser inconstitucional o PL 4.444/2021 — este, sim, prevê a outorga de 10% de áreas de praias, segundo o especialista, e está em discussão na Câmara Federal.

Minassa também considera que a legislação relacionada aos terrenos de marinha precisa de revisão, com redução gradativa até a eliminação total das cobranças, mas não vê a necessidade de transferência de imóveis. "Acredito que o ponto é este: a PEC deveria reduzir a dependência do poder público a essa receita. Hoje, não se atire não disso porque a receita é grande." O advogado lembra que, há pelo menos uma década, o valor arrecadado apenas na Grande Vitória era de ordem de R\$ 200 milhões.

Advogado e professor aposentado da Ufes, Luiz Fernando Schettino, do Departamento de Oceanografia e Ecologia, defende mudança na legislação sobre os terrenos de marinha, mas adverte sobre a forma como tem sido conduzida a discussão da PEC, de maneira intempestiva e sem analisar os impactos ambientais que podem haver se, no futuro, a liberação de construções avançar sobre o litoral.

"Do ponto de vista ambiental, temos que pensar no que é muito caro para nós: o litoral é onde está o manguezal, a restinga, onde estão os pescados, as comunidades tradicionais", pontua Schettino.

Ela acrescenta que, se essas áreas forem afetadas, pode haver redução da biodiversidade, contribuindo, inclusive, para o aumento no nível do mar. "A privatização pode impactar esses ambientes, que são muito sensíveis a qualquer mudança. E essas áreas litorâneas servem como mitigação das mudanças climáticas."

Para o professor, os argumentos a favor da PEC, que sugerem geração de emprego e outros benefícios com a transferência dos terrenos de marinha, não se sustentam porque os prejuízos seriam maiores que qualquer eventual vantagem.

"Estamos no meio de uma catástrofe climática (no Rio Grande de Sul) e essas mudanças propostas podem trazer consequências enormes nessa área que as pessoas nem imaginam. A PEC é uma questão complexa, envolve tantas coisas e penso que é preciso resolver o problema dos terrenos de marinha, mas não da maneira que estão propondo. Resolver é importante, mas não trazendo um impacto enorme socioambiental", conclui.