

Transferência de propriedade

PEC das Praias: entenda os argumentos contrários e favoráveis à proposta

Proposta de Emenda à Constituição em tramitação no Senado Federal discute sobre a possibilidade de restringir o acesso da população às praias, entre outros

Publicado em 4 de junho de 2024 às 19:02

Guia de leitura



Praia na Costa da Jamaica, em Vitória. O esportista costuma a fazer parte das férias de marinha no Estado. (Fernando Medeiros)

Aline Nunes

Reportagem em parceria com

A Proposta de Emenda à Constituição PEC 30/2022 que prevê a transferência dos terrenos de marinha da União para Estados, municípios, empresas e pessoas físicas, recentemente, um debate sobre a possibilidade de privatização das praias, caso o texto seja aprovado.

Veja também: [PEC 30/2022](#), [PEC 30/2022](#), [PEC 30/2022](#)

Regularmente citada de PEC das Praias, a proposta não visa exatamente de limitar o acesso à costa marítima, mas alguns setores avaliam que esse caminho para restringir a circulação das pessoas em áreas de marinha, em particular as destinadas por moradores particulares. No entanto, há argumentos contrários e a favor: veja posturas e análises, e acompanhe a [Gazeta](#) com dados e fontes especializadas.

Como é hoje

O primeiro ponto a se esclarecer é que a PEC trata de terrenos de marinha, áreas da União que ocupam uma faixa de 33 metros ao longo da costa marítima e das margens de rios e lagoas que possuem afluência das marés. Essa faixa medeia a partir da projeção da quebra das ondas de 100 metros. Portanto, são áreas de acesso – hoje mais utilizadas do mar – também podem ser consideradas terrenos de marinha e não ocupadas por imóveis públicos e privados.

Atualmente, há dois regimes que disciplinam esses terrenos: por um lado, para quem intente que ocupem a área de marinha, existe o regime de 10%, e por outro lado, em que 50% da área é de domínio federal. Existe-se que há cerca de 60 mil áreas em terrenos de marinha no Espírito Santo.

O vice-presidente jurídico da Associação dos Proprietários de Terrenos de Marinha (APTEM) [Adriano de Castro](#) explica que, para os terrenos e os ocupantes, há uma cobrança anual denominada [taxa de ocupação](#), sobre o valor do terreno (sem considerar o potencial que cabe à União). No entanto, há cobrança de 10% sobre a propriedade federal, enquanto, no outro regime, são 2% pela ocupação do terreno. Há, ainda, uma cobrança de 3% (anual) em caso de transferência.

Como pode ficar

Do que está ocorrendo no texto da PEC, o ponto que causa divergências é a previsão de transferência de propriedade dos terrenos de marinha, que foram apenas com o controle das áreas em que estão instalados serviços públicos federais, inclusive os destinados à arrecadação por concessão, as unidades ambientais e as terras ainda não ocupadas. Nesse caso, o acesso à essas terras continua público.

Para a proposta, Estados, municípios e iniciativa privada (empresas e pessoas físicas) passam a ter direito à propriedade de quem ocupam atualmente. A transferência das áreas será gratuita no caso das ocupadas por habitação de interesse social e por áreas públicas, e onerosa nos demais casos.

Além disso, os ocupantes também teriam direito de cobrança de taxa, taxa de ocupação e outorga.

E a privatização?

O texto não trata de privatização. Mas, segundo afirma o professor doutor Marco Antônio Lopes Costa, do Departamento de Direito da UFRJ, se permite a transferência das terras para outros entes, a legislação que prevê a prestação de costa fica fragilizada.

“Existe a possibilidade de privatização, sim, hoje, no atual regime jurídico de proteção, já temos alguns exemplos. São situações em que a população não tem acesso à área, mas que é “praticamente inerte”, com exceção de algumas áreas que foram usadas por moradores no Rio de Janeiro, com um pequeno e controlado acesso para barbearias que não estão funcionando, e condomínios em Guarapari”.

Se a transferência de propriedade for autorizada, acredita Marco Antônio, o modelo pode avançar para áreas turísticas, restauração do Espírito Santo, e talvez mais restrita a circulação das pessoas na praia.

O advogado imobiliário Roberto José Vassallo já havia ponderado, em [entrevista para a Gazeta](#), que a transferência não está prevista na PEC, e explica que as praias são classificadas como bens públicos federais. Mas, se houver a transferência, seria de que natureza jurídica? É a PEC 30/2022, que prevê a outorga onerosa de 10% de áreas de praias. O projeto está em discussão na Câmara Federal.

A favor

Cláudio Castello não vê a possibilidade de privatização com a PEC. Para ele, a proposta é importante, sobretudo para dar aos terrenos e ocupantes de terrenos de marinha o domínio pleno sobre áreas, além disso, o avanço sobre quem possui o terreno, mas por facilitar o gerenciamento habitacional.

“Hoje, temos um grande problema, que é o fracasso para imóveis em terrenos de marinha em regime de ocupação. O instituto jurídico aplicado não é aplicado a essas áreas porque, quando uma pessoa compra um imóvel e não é transferido, com base na lei, a propriedade passa à transferência para o banco. Quando o imóvel está em regime de ocupação, o ocupante não tem o domínio e, então, não pode fazer” explica. Ele afirma que 50% das negociações imobiliárias são que fracassam.

Para Cláudio Castello, a existência da PEC é uma reinvenção política porque a União precisa lidar com o fim da zona de marinha.

Nos debates em Brasília, o senador Filipe Sobrinho (PL-RJ), que é o relator da PEC, disse em audiência pública no Conselho de Constituição e Justiça (CCJ) no Senado, no final de maio, acreditar que a proposta pode facilitar o registro fundiário e também gerar empregos.

Contra

Na mesma audiência pública, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), órgão federal ao qual cabe a gestão dos terrenos de marinha, se opôs ao texto da PEC.

A secretaria afirma que a SPU tem muitos argumentos que a demarcação e administração desses terrenos são fundamentais para garantir a segurança jurídica e uma gestão adequada dos bens da União. Ela explica que a aprovação da PEC trará impactos negativos, como a redução de recursos, impactos ambientais desconhecidos, perda de receitas para a União e insegurança jurídica. Além disso, haverá consequências negativas para as comunidades locais e desequilíbrios na implementação da proposta.

O professor Marco Antônio Costa avalia que ainda é cedo para se certificar que o texto em discussão no Senado será aprovado, mas, se não for aprovado, haverá a possibilidade de privatização, mas, para isso, há que se considerar o contexto, o planejamento para garantir a sustentabilidade e social que podem decorrer da mudança na legislação.

“Da forma que a PEC está sendo construída, é claro que vai causar impactos de proteção ambiental (perda, marginalização), terá impactos de proteção desses valores ambientais. Do ponto de vista social, há riscos em ocupar áreas demarcadas de conservação de que a área não poderá ser, em qualquer caso, vai se criar um clima em que ocupação as pessoas, a comunidade (das praias), no Senado, a proposta vai ocupar debates públicos grandes”, afirma.

Cobrança de taxa

Mesmo quem é contra a PEC, como o professor Marco Antônio, defende a necessidade de revisão da legislação que trata sobre a cobrança de taxa de terrenos de marinha. O problema apontado por ele é pelo artigo 176, inciso III, da Constituição Federal, que prevê a cobrança de taxa de ocupação.

Estima-se que há cerca de 60 mil áreas em terrenos de marinha no Espírito Santo. A SPU já procurado, mas não retornou com informações sobre essas terras e os efeitos da PEC no Estado até a publicação da reportagem.