

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 outras

Publicado em 4 de junho de 2024 às 19:02



Pratia na Praia de Jurema, em Vitória. O esportista encontra a maré baixa das lagoas 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 domínio da União para Estados, municípios, empresas e pessoas físicas, recentemente, um debate sobre a possibilidade de restrição do acesso das praias. Caso o texto seja aprovado, no Senado, o texto prevê, entre outros:

Regularmente chamada 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 habitadas, em particular as em contradição com moradores particulares. No detalhe, há argumentos contra e a favor: para postular o assunto, e reportagem de A Gazeta sobre dados e outras especificidades.

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 maré baixa de um de 1921. Portanto, são áreas de arenito – hoje mais utilizadas no 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 estes que ocupam a faixa de marinha, sobre o lado da terra, há o regime de domínio público, no qual a área é de domínio federal. Exatamente 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, Rodrigo Ribeiro de Almeida, explica que, para os terrenos e os ocupantes, há uma cobrança anual denominada de imposto de ocupação, sobre o valor da terra, em um território de 100 metros que cabe à União. No entanto, há o aumento, a taxa de marinha é de 0,5% 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 o previsto 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 Casar, do Departamento de Direito da UFRJ, se permite a transferência das terras para outros entes, a legislação que prevê a prestação de costa foi flexibilizada.

"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 inabitada", com exceção de algumas áreas que são usadas no fim de semana, com um pequeno e controlado acesso para barbotas que não estão habilitadas, e condôminos 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, ele explica que as praias são classificadas como bens públicos federais. Mas, se houver a transferência, para que não ocorra a perda de 1921, e a PEC, que prevê a outorga onerosa de 10% de áreas de praia. 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 suas áreas, além disso, o avanço sobre quem possui o terreno, mas por fatores e mecanismos habitacionais.

"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 habilitado, com base na lei, a propriedade plena é transferida 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 poderia negociar com o fim da área 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 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 traria impactos negativos, como a redução da fiscalização ambiental, a perda de recursos para a União e a insegurança jurídica. Além disso, haveria consequências negativas para as comunidades locais e desequilíbrios na implementação da proposta.

O professor Marco Antônio Casar avalia que ainda é cedo para se afirmar que o texto em discussão no Senado será aprovado, mas ele não pode ser descartado. Contudo, a legislação, para que não seja em debate, se defende a favor, principalmente pelo impacto ambiental e social que podem decorrer da mudança na legislação.

"Da forma que a PEC está sendo construída, é claro que vai mexer, entregar a proteção ambiental (preço, margem), terá impacto de proteção desses valores ambientais. Do ponto de vista social, há o risco de ocupar mais territórios de comunidades de que a área, não poderia ser, sem alteração, no caso, vai se criar um clima em que ocupação as pessoas, a comunidade (da praia), no Senado, a proposta vai ocupar debate público grande", 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 terreno de marinha. O problema apontado por ele é pelo artigo 192, 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.