

PEC das Férias

Transferência de todos os imóveis em área de Marinha no ES vai custar R\$ 4 bi

Essa é a valor que poderá ser contabilizado com todos as propriedades existentes no Estado em terreno de Marinha, para ter domínio dos imóveis, moradores vão precisar comprar a parte que cabe à União, como previsto na PEC

Publicado em 21 de junho de 2024 às 15:48

Receba no futuro



O município de Vitória tem mais de 43 mil imóveis em terrenos de marinha. (Ricardo Medeiros)

Aline Nunes
Recorte em: alinenu@mile4.com.br

Para ter o domínio pleno dos imóveis de [terrenos de marinha](#), os moradores vão precisar comprar a parte que cabe à União. É o que prevê a [Proposta de Emenda à Constituição \(PEC\) 202/2024](#), também chamada da PEC das Férias, e que também no [Senado Federal](#), conforme [a base articuladora](#) a [colunista Vitorina Fernandes](#) ao tratar do impacto no bolso com a mudança na legislação. Antes ainda não se sabia o custo dessa operação. Levantamento de [A Gazeta](#) aponta uma estimativa de cerca de R\$ 4 bilhões no [Estado do Espírito Santo](#). No R, esse é o valor contabilizado que poderá ser desdobrado na transferência de todos as propriedades pelos entes privados para o governo federal.

Na Secretaria de Patrimônio da União (SPU), órgão federal ao qual cabe a gestão dos terrenos de marinha, há 41 mil imóveis cadastrados nesse perfil no Espírito Santo. Todos os municípios do litoral, mais [Caracica](#), são abrangidos. Contudo, a concentração vai dar em [Vitória](#), com mais de 43 mil imóveis. A área ocupada é 811,26 quilômetros quadrados.

Do total de imóveis, 28.687 estão no regime de alvenamento. Isso significa dizer que 17% do valor desses bens pertencem à União e o sobre esse índice que incidem atualmente, se baseia de marinha cobrados todos os anos das férias. Apesar de maior quantidade, o valor correspondente, na ordem de R\$ 141 milhões, é mais baixo para que os moradores tenham domínio pleno da propriedade.

Já em ocupação são 23.517 imóveis. Esse regime indica que 100% do domínio é da União. Para ter a posse total desses imóveis, o valor calculado hoje é de R\$ 1,65 bilhões.

O fim das bases de terrenos de marinha é uma discussão antiga, que atinge particularmente o Espírito Santo, mas a PEC não prevê a simples extinção da cobrança. Estabelece a transferência onerosa, ou seja, para garantir a propriedade, férias vão ter que pagar 17% do valor do imóvel à União e os ocupantes, 100%.

"Importante deixar claro que não vai se cobrar o valor de mercado do imóvel. O ocupante ou fideiussor já tem domínio dele e vai apenas pagar pela transferência ou consolidação da propriedade plena do imóvel. É um regime legalmente o direito de desluzir do valor o que pagou nos últimos cinco anos a título de férias", ressalta Paulo Neves Neto, professor doutor da FGV. Ele ainda lembra que, para garantir a simples, não pode haver multiplicação das bases para a SPU.

Obrigatoriedade

Cada propriedade seja onerosa, conforme a relação atual, a União tem o prazo de até dois anos para efetuar todas as transferências, deixando margem para interpretação de que todos serão obrigados a comprar sua parte.

"A PEC, nesse ponto, deveria ser melhor discutida porque estabelece prazo, mas não a consequência. Sem o mesmo que estabelecer uma obrigação sem penalidade para o 'descumprimento', onerosa a obrigação. Gilmair Custódio, vice-presidente jurídico da Associação dos Empregados do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Adem-ES).

Para o advogado, que é favorável à proposta, ou a redação da PEC deve ser melhorada, ou, no final do texto, deve-se acrescentar que haverá regulamentação posterior. Além, sustenta Gilmair Custódio, não tem como fazer tudo e pode ter pontos mais detalhados em outros instrumentos legais.

Apesar de não haver essa previsão na PEC, Gilmair Custódio lembra que a lei 13.240/2015, que trata de alienação de imóveis em terrenos de marinha, tem um dispositivo em que as pessoas que não possuem algum o domínio pleno continuam submetidas ao regime de ocupação no alvenamento. Ele acredita que o mesmo poderá ser aplicado no caso de aprovação da proposta do Senado constitucional.

O advogado afirma ainda que, no caso de um prédio, um morador pode decidir vender e o vizinho, não. A decisão de um não interfere na do outro, conforme a legislação vigente. Para Gilmair Custódio, a situação deveria ser mantida com a PEC.

Vale lembrar que a transferência onerosa está prevista desde os anos práticos, desde que não sejam imóveis de interesse social. Também não haverá custo para Estados e municípios, pois, para esses, haverá custado por parte da União. O número de imóveis ocupados por entes públicos não chega a 200 no Espírito Santo – a maioria dos que estão em terrenos de marinha são particulares.

A polêmica

A PEC está no centro de uma polêmica. Críticos à proposta apontam em impacto social e ambiental, inclusive com risco de privatização do acesso às praias, caso não aprovada. A proposta não trata inicialmente de limitar o acesso à costa marítima, mas alguns setores avaliam que abre caminhos para restringir a circulação das pessoas em áreas litorâneas, se passarem a ser controladas por investidores particulares.

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 entram a influência das marés. Elas foram medidas a partir da posição da maré cheia do ano de 1851. Portanto, até áreas de abismo – hoje mais distantes do mar – também podem ser consideradas terrenos de marinha e são ocupadas por imóveis públicos e privados.

Atualmente, há dois regimes que disciplinam essas terrenos: por alvenamento, pelo qual entes que ocupam a área (domínio) detém 80% e a União, 17%, e por ocupação, em que 100% da área é do domínio federal.

Para os terrenos e os ocupantes, há uma cobrança anual, como uma espécie de aluguel, sobre o valor da "terra mar" (sem territorialização do percentual que cabe à União). No alvenamento, a base de marinha é de 0,1% sobre a propriedade federal, enquanto, no outro regime, são 2% para ocupação do terreno. Já, ainda, uma cobrança de 5% (anual) em caso de transferência.

Do que está descrito no texto da PEC, o ponto que causa divergências é a previsão de transferência de propriedade dos terrenos da União, que ficam apenas com o 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. Nesse caso, o acesso a essas terrenos continua público.

Pela proposta, Estados, municípios e iniciativa privada (empresas e pessoas) passaram a ter direito a propriedade de que ocupam atualmente. A transferência das áreas será gratuita no caso dos ocupantes por habitação de interesse social e por entes públicos, e onerosa nos demais casos. Além disso, os moradores também ficam livres da cobrança de férias, base de ocupação e o laudêmio.

O texto não fala em privatização. Mas, segundo especialistas, ao permitir a transferência dos terrenos para outros entes, a legislação que prevê a proteção da costa fica fragilizada.

A SPU trata em regra que, enquanto a PEC não prevalece as praias, a forma como está formulada pode dificultar o acesso público. "Especificamente, os valores do domínio sobre a base de ocupação, que compreende os primeiros 30 metros a partir do fim da praia, abre-se a possibilidade de ocupação sem as restrições atuais. Isso poderia limitar o acesso das pessoas às praias", ressalta.

Para Gilmair Custódio, no entanto, a proposta é extremamente benéfica, inclusive possibilitando que municípios façam a regularização fundiária de terrenos periféricos, como o região da Grande São Paulo, em Vitória. "Tópico que há pontos de discussão, mas a proposta faz avançar bastante debates pela PEC e aprová-la", defende.

A proposta ainda tem um longo prazo de tramitação no Senado. A despeito da importância do assunto, a [maioria da base da federal capotada prefere não comentar](#).