

//// SEMANA DO MEIO AMBIENTE 2024

PEC 03/2022: HAVERÁ PRIVATIZAÇÃO DAS PRAIAS? PROPOSTA DE NOVA DISCIPLINA CONSTITUCIONAL PARA OS "TERRENOS DE MARINHA".

Na cada vez mais habitual divergência entre manchetes jornalísticas e realidade dos atos, normas, julgados e afins, ganha destaque a PEC 03/2022 com o rotineiro rótulo de "PEC da privatização das praias", o que fez o assunto escalar o ranking dos mais comentados nas redes sociais.

TERRENOS DE MARINHA

Os terrenos de marinha são terras da União no litoral, situados entre a linha imaginária da média das marés registrada no ano de 1831 e 33 metros para o interior do continente. É uma faixa costeira considerada estratégica pelo governo. Também são consideradas nessa condição as margens de rios e lagoas que sofrem influência das marés. Apesar do nome, terrenos de marinha nada têm a ver com a força armada Marinha. São determinados por estudos técnicos, com base em plantas, mapas e documentos históricos.

O conceito foi instituído ainda no tempo do Império, com a vinda de Dom João VI e da família real. As terras eram destinadas à instalação de fortificações de defesa contra invasões marítimas. A medida de 15 braças, equivalente a 33 metros, era considerada a largura suficiente para permitir o livre deslocamento de um pelotão militar na orla e assegurar o livre trânsito para qualquer incidente do serviço do rei e defesa do país. Também era um espaço estratégico para o serviço de pesca, já que era uma faixa onde os pescadores puxavam as redes. Hoje, a principal legislação sobre o assunto é o Decreto-lei 9.760, de 1946.

Fonte: Agência Senado

A PEC tem como objetivo a revogação do inciso VII do caput do art. 20 da Constituição Federal e o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, que em resumo (i) **retira do rol de bens da União "os terrenos de marinha e seus acrescidos"**; e, em consequência (ii) **extingue o instituto da enfiteuse, que é o regime dos que possuem o direito de uso dos imóveis em terrenos de marinha, ou seja, atualmente os de propriedade da União.**

Ao promover a revogação destes dispositivos, quanto à destinação do domínio das áreas atualmente ocupadas, a PEC 03/2022 propõe que:

- (a) continuam sob o domínio da União as áreas afetadas ao serviço público federal, inclusive as destinadas à utilização por concessionárias e permissionárias de serviços públicos e a unidades ambientais federais, e as áreas não ocupadas. Estas áreas caso não estejam ocupadas, mas tenham sido requeridas para o fim de expansão do perímetro urbano serão transferidas ao Município, desde que atendidos os requisitos exigidos pela lei que regulamenta o art. 182 da Constituição Federal e as demais normas gerais sobre planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.
- (b) passam ao domínio pleno dos respectivos Estados e Municípios as áreas afetadas ao serviço público estadual e municipal, inclusive as destinadas à utilização por concessionárias e permissionárias de serviços públicos;
- (c) passam ao domínio pleno dos foreiros e dos ocupantes regularmente inscritos no órgão de gestão do patrimônio da União até a data de publicação desta Emenda Constitucional;
- (d) passam ao domínio dos ocupantes não inscritos, desde que a ocupação tenha ocorrido pelo menos 5 (cinco) anos antes da data de publicação desta Emenda Constitucional e seja formalmente comprovada a boa-fé;
- (e) passam aos cessionários as áreas que lhes foram cedidas pela União.

**EM REGRA
A CESSÃO É
ONEROSA**



A transferência será, em regra, onerosa, devendo serem deduzidos os valores pagos a título de foros ou de taxas de ocupação nos últimos 5 (cinco) anos corrigidos pela SELIC, com a União devendo promover a transferência do domínio no prazo de 2 anos.

Há previsão para cessão **gratuita** para Estados e Municípios, no caso das áreas afetadas ao serviço público estadual e municipal, inclusive as destinadas à utilização por concessionárias e permissionárias de serviços públicos.

Aprovada a PEC 03/2022, verifica-se que, além da transferência da propriedade, pretende-se extinguir a cobrança do laudêmio, foro e taxa de ocupação. Deste modo, a atual exigência para a transferência do domínio dessas áreas deixaria de existir, implicando diretamente no panorama do registro imobiliário.

A questão é, de fato, controvertida, mas é inegável que a iniciativa nasce de um cenário prático: a ausência de segurança jurídica pelos desdobramentos das áreas de marinha, eficiência da Administração Pública Federal e a vinculação à linha de preamar média demarcada em 1831. Ou seja, ao tempo em que o atual regime se constitui em procedimento lento, inseguro e burocrático, a linha de preamar de 1831, em múltiplas localidades, se mostra descabida, não se tendo qualquer motivação para caracterização de uma área como terreno de marinha, culminando ainda com a deformidade dos “acrescidos de marinha”, que espessam a insegurança do uso e ocupação.

A iniciativa constitucional para extinção dos terrenos de marinha e enfiteuse, decorrem, ao nosso sentir, do mal uso do atual arcabouço, quase que um reconhecimento do Congresso Nacional acerca da incapacidade da União de promover a gestão destas áreas.

NÃO HÁ PRIVATIZAÇÃO DE PRAIAS:

O TEXTO NÃO TRATA SOBRE O TEMA E NÃO AUTORIZA RESTRIÇÕES DE ACESSO ÀS PRAIAS.

Por outro lado, não desprezando as preocupações apresentadas, é difícil extrair do texto da PEC 03/2022 razões para a preocupação propagada, sobretudo, a falsa informação de privatização das praias, vez que o texto não trata sobre o tema e não autoriza restrições de acesso às praias. Há debates acerca dos efeitos da PEC, porém, até a revogação ou declaração de inconstitucionalidade, permaneceria vigente a Lei Federal nº 7.661/1988 que reconhece as praias como bem público de uso comum do povo e assegura o livre acesso a estas

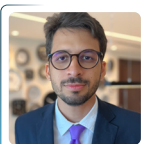
Por fim, as áreas em discussão na PEC 03/2022 realmente são especiais e sensíveis, merecendo trato estatal de relevo sob múltiplos aspectos, que vão além do uso e ocupação do solo. O ponto central da discussão deve ser se o regime de domínio atual é o que, de fato, se apresenta como eficaz, adequado, oportuno e seguro para cumprimento das finalidades, o que, sejam pela ineficiência ou distorção histórica dos terrenos de marinha, parece ter se desintegrado, promovendo o inverso do que pretende, bastando verificar a atual ocupação de tais áreas em milhares de locais.

O dinamismo normativo deve acompanhar a realidade e o desenvolvimento das situações de fato e de Direito, contexto em que se insere a discussão sobre os terrenos de marinha, com seu marco de 1831(!) e acrescidos, sempre sem os “acréscimos” de desinformações.



LEANDRO MOSELLO

Sócio fundador e diretor das áreas Ambiental e Corporativa da MoselloLima Advocacia



KAIO ALBERGARIA

Head do núcleo Ambiental, Imobiliário e Agrário MoselloLima Advocacia



MARIA CAROLINA BITENCOURT

Advogada do núcleo Ambiental, Imobiliário e Agrário da MoselloLima