

TERRENOS DE MARINHA: Os desafios e benefícios de sua privatização

Camilly Vitória Inocêncio, Joany Massola, Maria Eduarda Malta Fonseca, Renato Zanolla Montefusco, e-mail: renato.montefusco@uemg.br

1 INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos a privatização dos terrenos de marinha no Brasil foi objeto de debates, inclusive acerca de seus impactos socioeconômicos e ambientais. Isso porque, são áreas que estão sob jurisdição da União e estão situadas em faixas de terreno ao longo da costa marítima, incluindo praias, ilhas, manguezais e outros ecossistemas costeiros, tendo um regime jurídico específico estabelecido pela Constituição Federal e por leis específicas.

Em muitos casos, a privatização dos terrenos de marinha envolve debates políticos e jurídicos, e é necessário considerar cuidadosamente os interesses públicos, a sustentabilidade ambiental e os direitos das comunidades locais antes de tomar qualquer decisão nesse sentido. A discussão sobre a privatização dessas áreas frequentemente levanta questões fundamentais sobre o uso público versus o desenvolvimento privado, a conservação ambiental versus o crescimento econômico e os direitos de propriedade em relação aos interesses coletivos.

A Proposta de Emenda à Constituição (PEC 03/2022) está de volta à pauta após vários anos de tentativas, buscando transferir os terrenos de marinha da União para ocupantes particulares, estados e municípios. Apesar do nome, essas áreas não estão sob a gestão da Marinha do Brasil, mas sim sob a responsabilidade da Secretária de Patrimônio da União (SPU), vinculada ao Ministério da Economia. Os terrenos em questão são parte de toda a faixa costeira do país, abrangendo 33 metros a partir da linha de preamar média de 1831, englobando as margens dos rios e lagoas sujeitas à influência das marés. Além disso, há os terrenos acrescidos de marinha, ecossistemas formados a partir dos terrenos de marinha (Decreto-lei 9.760/1946).

A ideia inicial de manter essas áreas protegidas era assegurar a segurança nacional diante de possíveis conflitos. Hoje em dia, a preservação e disponibilidade desses espaços públicos continuam sendo fundamentais para garantir a segurança do país, não mais devido ao perigo de invasões, mas devido aos novos desafios trazidos

pelas mudanças climáticas. Com a aprovação da Proposta de Emenda Constitucional (PEC) 03/22, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) reteria apenas o controle das áreas usadas pelo governo federal, das Unidades de Conservação federais e daquelas não ocupadas. Os estados e municípios passariam a ter controle das áreas usadas pelo serviço público, enquanto as propriedades regularizadas na região teriam sua posse transferida aos ocupantes após compensação financeira, representando a aquisição do que antes se assemelhava a um pagamento de foro para a SPU, conhecido como *laudêmio*.

Deste modo, exploraremos os principais argumentos a favor e contra a privatização dos terrenos de marinha, examinando suas implicações sociais, econômicas e ambientais. Além disso, investigaremos os diferentes modelos de gestão adotados em várias regiões do mundo e as lições que podem ser aprendidas com essas experiências. Por fim, consideraremos o papel crucial do diálogo público, da transparência e da participação cívica na formulação de políticas relacionadas à privatização dos terrenos de marinha.

2 METODOLOGIA

Esse trabalho busca analisar os desafios e benefícios da privatização de terrenos de marinha no Brasil. A privatização é um tema relevante, uma vez que envolve questões de desenvolvimento econômico, regularização fundiária e preservação ambiental.

Iniciaremos com uma revisão abrangente da legislação pertinente e de estudos anteriores sobre a privatização de terrenos. Serão considerados os aspectos legais, sociais e econômicos, bem como experiências de privatização em contextos similares. Também identificaremos as principais questões em torno da privatização, como a regularização fundiária, os impactos socioeconômicos para as comunidades locais e os efeitos ambientais.

Dessa maneira, a pesquisa será realizada por meio de uma abordagem mista, combinando métodos qualitativos e quantitativos. No qual a qualitativa será utilizada para interpretar os dados das entrevistas e dos documentos, identificando temas e padrões emergentes. Já a quantitativa, os dados dos questionários serão analisados

estatisticamente, empregando métodos descritivos e inferenciais para identificar tendências e correlações.

Os resultados serão sintetizados, destacando tanto os desafios quanto os benefícios da privatização. Recomendações serão formuladas para políticas públicas que busquem um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a preservação ambiental.

Assim, o trabalho foi concebido por intermédio de pesquisas bibliográficas, artigos, documentos legais envolvendo a pertinência do presente tema, com o intuito de analisar as informações coletadas por meios das pesquisas primárias e secundárias, para obter uma conclusão a respeito do assunto tratado.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

De início, insta salientar que os terrenos de marinha são imóveis de propriedade da União, conforme prevê o artigo 20, inciso VII, da Constituição Federal, porém, em determinados casos, conforme anteriormente exposto, a propriedade pertence aos Estados e aos Municípios. De acordo com o artigo 2º do Decreto-Lei nº 9760, sua medição ocorre a partir da linha do preamar médio de 1831 até 33 metros para o continente ou para o interior das ilhas costeiras com sede de município e, além das áreas ao longo da costa, também são considerados terrenos de marinha as margens de rios e lagoas que sofrem influência de marés, sendo tal demarcação feita na época com o objetivo de garantir uma faixa livre de edificações para fortalecer o acesso e a defesa do território frente a ameaças externas. Assim, na medida em que a propriedade é da União, fato é que a compra e venda de imóveis desta categoria não envolvem a transferência de propriedade, mas sim somente o domínio útil do imóvel.

À vista da classificação dos bens públicos, que está prevista no artigo 99 do Código Civil, tem-se que os terrenos de marinha se classificam como dominicais, sendo que quanto ao seu uso, destacam-se dois principais regimes, quais sejam: ocupação e aforamento. No que tange ao regime de ocupação, nota-se que se trata de um título precário e, por consequência, resolúvel a qualquer tempo; não gera ao ocupante qualquer direito sobre o terreno, uma vez que o domínio pleno é da União, possuindo, portanto apenas o direito de ocupação sobre o terreno e as benfeitorias nele construídas, fazendo com que a União possa imitar-se a qualquer momento na posse do imóvel;

ainda, exige-se o pagamento da taxa de ocupação de 2% do valor do imóvel, excluídas as benfeitorias. Já o aforamento, caracteriza-se por se tratar de um direito real, posto que através de um contrato a União atribui a terceiros o domínio útil (83%) de um imóvel de sua propriedade (domínio direto 17%), recebendo o foro anual de 0,6% do valor do domínio pleno do terreno.

Posto em enfoque tais premissas, conforme exposto, a privatização dos referidos terrenos de marinha vem sendo objeto de debates, tanto é assim que a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) do Senado Federal debateu recentemente sobre a Proposta de Emenda à Constituição 3/2022, a qual aborda a transferência dos terrenos de marinha a proprietários particulares ou estados e municípios, ressaltando-se que no primeiro caso a transferência seria onerosa, já nos outros dois de forma gratuita. Assim, o texto de referida proposta extingue a competência da União em gerir os terrenos, por meio da remoção do artigo 20 da Constituição Federal e do parágrafo 3º do artigo 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT).

Nesta senda, de fato existem diferentes pontos de vista no que tange a privatização dos terrenos de marinha, dentre as vantagens, destaca-se a estimulação do investimento privado em áreas costeiras, resultando em desenvolvimento econômico e geração de empregos na região. Ainda, em decorrência da transferência para entidades privadas, certo é que a gestão dos terrenos de marinha pode se tornar mais eficiente e ágil, com investimentos em infraestrutura e serviços que atendam melhor às necessidades locais, contribuindo, inclusive, para o a proteção do meio ambiente costeiro. Não se pode olvidar que a venda ou concessão possui o condão de gerar receita para o governo, que pode ser direcionada para investimentos em outras áreas prioritárias.

Por outro lado, tem-se que em decorrência da privatização, o acesso público a áreas costeiras pode ser restringido, limitando o usufruto desses espaços pela população em geral. Neste contexto, uma vez que os terrenos de marinha se classificam como bens públicos, a sua privatização pode ocasionar a perda desses recursos naturais para o benefício de apenas alguns proprietários. Ainda, tendo-se em vista os constantes prejuízos no meio ambiente que vem tomando espaço cada vez mais ao decorrer dos anos em decorrência direta da ação humana, certo é que a exploração comercial dos terrenos de marinha por entidades privadas pode aumentar os riscos

ambientais, como a degradação do ecossistema costeiro e a poluição marinha, bem como aumentar também as desigualdades sociais, favorecendo apenas aqueles com recursos financeiros para adquirir ou explorar essas áreas.

Isto posto, resta incontroverso que o tema em tela envolve considerações econômicas, sociais e ambientais e que, embora possa trazer benefícios em termos de desenvolvimento econômico e gestão eficiente, também apresenta desafios relacionados ao acesso público, conservação ambiental e equidade social. Portanto, qualquer decisão sobre a privatização dessas áreas deve ser cuidadosamente ponderada, levando em conta os diversos interesses em jogo e buscando um equilíbrio entre o desenvolvimento sustentável e a proteção do meio ambiente e dos direitos públicos.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em vista do exposto, é possível conceber que a privatização dos terrenos de marinha no Brasil enfrenta desafios significativos, que vão desde a complexidade jurídica até os impactos sociais e ambientais. Para superar esses obstáculos, é necessário adotar uma abordagem integrada que inclua a revisão legislativa, a conciliação de interesses diversificados, a proteção das comunidades tradicionais e do meio ambiente e a melhoria na transparência e disponibilidade de informações.

Portanto, somente com essas medidas será possível realizar uma privatização que seja justa, eficiente e que beneficie a sociedade como um todo. É fundamental encontrar um equilíbrio que promova o desenvolvimento sustentável, respeitando a legislação vigente e garantindo o uso responsável dessas áreas próximas à costa. Assim, a busca por critérios justos, aliada a questões legais e burocráticas, demanda um cuidadoso processo de tomada de decisão para assegurar a preservação do patrimônio público e a sustentabilidade ambiental.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Senado Federal. **Proposta de Emenda à Constituição nº 03, de 2022.** Revoga o inciso VII do caput do art. 20 da Constituição Federal e o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias; e dá outras providências. Brasília, DF: Senado Federal, 2022. Disponível em:

<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/151923>. Acesso em: 04 jun. 2024.

MARTINS, Matheus Barcelos. Entenda os “terrenos de marinha”. Jusbrasil, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/entenda-os-terrenos-de-marinha/349211834>. Acesso em: 04 jun. 2024.

PATI, Raphael. CCJ discute privatizar ou transferir “terrenos de marinha” a estados e municípios. Correio Braziliense, 2024. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/brasil/2024/05/amp/6865163-ccj-discute-privatizar-ou-transferir-terrenos-de-marinha-a-estados-e-municipios.html>. Acesso em: 04 jun. 2024.

RODRIGUES, G. Terrenos de marinha. PEC nº 39-A. Brasília: Ministério do Planejamento. **Secretaria do Patrimônio da União**. 2016a. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/apresentacoes/2016/terrenos-de-marinha-spu-apresentacaocomissao.pdf>. Acesso em 05 jun. 2024.