



Brasília/DF, 12 de junho de 2024.

"A ação pode fracassar. A inação é fracasso garantido"

Miep Gies

NOTA TÉCNICA Nº 001/2024

ASSUNTO: PEC 003/2022 - TERRENOS DE MARINHA

O Sistema Cofeci-Creci compõe-se do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, que subscreve esta Nota Técnica, e 27 Conselhos Regionais, um em cada Estado da Federação e no Distrito Federal, tudo regido pela Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. O Sistema todo congrega 554 mil profissionais e 73 mil empresas imobiliárias em plena atividade e age na ponta da cadeia produtiva da construção civil que, incluindo a indústria infraestrutural, representa cerca de 18% do Produto Interno Bruto brasileiro. Nesse contexto, será diretamente afetado pelos efeitos da PEC 03/2022.

A ementa da PEC 003/2022, estabelece: *"revoga o inciso VII do art. 20 da Constituição e o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para extinguir o instituto do terreno de marinha e seus acrescidos e para dispor sobre a propriedade desses imóveis"*.

A PEC em questão transfere os chamados terrenos de marinha, mediante pagamento, aos seus ocupantes particulares e, gratuitamente, quando ocupados por habitação de interesse social ou transferida para Estados e Municípios nas áreas afetadas pelos serviços públicos estadual e municipal. Os terrenos de marinha são áreas situadas na costa marítima, em faixa de trinta e três metros, medidos a partir da posição da preamar (maré cheia) média de 1831, desde que nas águas adjacentes se faça sentir a influência de marés com oscilação mínima de cinco centímetros.

A proposta tramita atualmente na Comissão de Cidadania e Justiça (CCJ) do Senado Federal, sob a relatoria do senador Flávio Bolsonaro (PL/RJ). O senador



apresentou relatório favorável ao texto aprovado na Câmara dos Deputados, com uma emenda de redação para tornar a ementa da PEC mais clara.

Nos últimos dias, comentou-se a possibilidade de a PEC vir a autorizar a privatização de praias do litoral brasileiro, embora não seja este o seu escopo. Nosso intuito, nesta Nota Técnica, é esclarecer e ressaltar a importância da aprovação da PEC 003/2022.

O texto observa com rigor o equilíbrio das receitas, objetivando aumentar a arrecadação, por antecipação de receitas, com as alienações dos terrenos de marinha que, atualmente, geram expressivo custo de manutenção à União, bem mais do que receita positiva. Atualmente, soma menos de R\$ 1 bilhão por ano, portanto, em média, R\$ 83 milhões mensais. Esse valor certamente será coberto, com maior compensação e antecipação de receita, devido às alienações dos imóveis aforados e ocupados em zonas urbanas e residenciais, por uso com “*animus domini*”, há mais de 05 anos, amplamente debatido, por séculos, em privilégio aos princípios da economicidade, desenvolvimento, desburocratização, informação e transparência. Faz-se imperiosa a atualização na legislação, tendo-se em vista que o texto vigente é herança do período colonial do País.

Em 2002, uma alteração no Código Civil Brasileiro previu, em seu art. 2038, a extinção gradativa das enfiteuses não especiais, como os imóveis pertencentes à família real portuguesa, transmitidos à particulares no estado do Rio de Janeiro que, ao serem transferidos, tiveram ou terão a extinção do instituto da enfiteuse.

A PEC é taxativa em retirar do texto somente áreas afetas aos terrenos de marinha e acrescidos que não mais interessem à União, com a extirpação apenas do inciso VII do art. 20 da Constituição Federal, e do § 3º do art. 49 dos ADCT, permanecendo incólume os demais dispositivos, que abrangem praias, respectivos acessos, áreas indígenas e de preservação ambiental, de recursos naturais, lagos, rios, terras devolutas etc.

Para empreendimentos de hotéis de luxo, resorts ou similares nenhuma modificação haverá quanto à necessidade prévia de licenciamento ambiental e obediência à legislação regional, principalmente quanto às praias com regulação por meio do georreferenciamento costeiro, instituído pela Lei Federal n. 7.661/88.

No Nordeste, principalmente, mas também em várias outras partes da costa, com o aumento das marés ao longo dos anos, atribuído a fatores climáticos, muitos



terrenos de marinha já deixaram de existir em regiões próximas às praias ainda não habitadas.

A PEC cria um cenário favorável a todos, e traz evolução à legislação atual. O Governo ganha com a antecipação de receita por venda de suas áreas já ocupadas por particulares. Isso lhe permitirá antecipar mais de 04 (quatro) anos de taxas de foro ou ocupação de cada um dos mais de 560 mil imóveis, bem como as respectivas taxas de laudêmio. O particular, foreiro ou ocupante de imóvel situado em terreno de marinha, ganha com a aquisição do domínio pleno e a valorização de seu imóvel. Portanto deixa a União de ter parte ou a totalidade da propriedade, desburocratizando a alienação, e a sociedade em geral terá ganho com a maior e mais ágil transferência de propriedades. Conseqüentemente, o mercado imobiliário será positivamente afetado, contemplando interesses de todos os seus segmentos, e do próprio Governo, em todos os níveis, com a tributação decorrente das transações imobiliárias.

Diante do exposto, o Sistema Cofeci-Creci, por meio do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, emite a presente Nota Técnica e manifesta-se favoravelmente pela aprovação da PEC 003/2022.

João Teodoro da Silva

Presidente

Conselho Federal dos Corretores de Imóveis - Cofeci

Aurélio Cápua Dallapícula

Conselheiro Federal – COFECI

Especialista em Terrenos de Marinha