

UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO – UNDB CURSO DE
GRADUAÇÃO EM DIREITO

THAYNARA CORREIA SILVA

**A OCUPAÇÃO DE PRAIAS POR EMPREENDIMENTOS DO SETOR HOTELEIRO
SOB A ÉGIDE DO DIREITO BRASILEIRO:** estudo de caso da Península da Ponta
d'Areia– São Luís, MA

São Luís

2018

THAYNARA CORREIA SILVA

**A OCUPAÇÃO DE PRAIAS POR EMPREENDIMENTOS DO SETOR HOTELEIRO
SOB A ÉGIDE DO DIREITO BRASILEIRO: estudo de caso da Península da Ponta
d'Areia– São Luís, MA**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Esp. Viviane Gomes de Brito

São Luís

2018

Catálogo da Publicação na fonte
UNDB / Biblioteca

Silva, Thaynara Correia

A ocupação de praias por empreendimentos do setor hoteleiro sob a égide do direito brasileiro: estudo de caso da Península da Ponta d'Areia – São Luís, MA. / Thaynara Correia Silva. __ São Luís, 2018.

61 f.

Orientadora: Profa. Esp. Viviane Gomes de Brito.

Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2018.

I. Apropriação - Uso de bem comum. 2. Setor hoteleiro. 3. Península da Ponta d'Areia. I. Título.

CDU 347.232.1:379.831(812.1)

THAYNARA CORREIA SILVA

**A OCUPAÇÃO DE PRAIAS POR EMPREENDIMENTOS DO SETOR HOTELEIRO
SOB A ÉGIDE DO DIREITO BRASILEIRO: estudo de caso da Península da Ponta
d'Areia– São Luís, MA**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em: 26 / 11 /2018.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Esp. Viviane Gomes de Brito (Orientadora)
Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

Prof. Me. Arnaldo Vieira Sousa
Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

Prof. Me. Mari-Silva Maia da Silva Ribeiro
Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Aos meus pais, sempre!

AGRADECIMENTOS

É difícil individualizar o agradecimento a todas as pessoas que, de certo modo, nos momentos de calma e ou de apreensão, fizeram ou fazem parte da minha vida, por isso *à priori* agradeço a todos de coração.

Dedico, ainda, este trabalho "*in memoriam*" aos meus avós paternos (José de Ribamar e Augustinha) e maternos (Valentim e Maria) e aproveito também para agradecê-los, estejam onde estiverem. Infelizmente, meus avós não estão mais conosco, mas com eles cresci e aprendi muito. Lembro-me do meu avô Valentim (semi-analfabeto) sempre preocupado em falar bem e em dar bons exemplos aos seus filhos. Também recordo do meu avô José de Ribamar (semi-analfabeto), que embora não tenha tido uma boa instrução, sempre se dedicou a ser o melhor mestre de obras, melhor vereador, melhor dono de casa de festas, de bloco de carnaval e de time de futebol da cidade, e com isso nos ensinou muito. Recordo-me de minha Avó Augustinha (semi-analfabeta), que sempre dizia que seu sonho era ver seus netos se formando e, por fim, e nem de longe menos importante, minha carinhosa Avó Maria (também semi-analfabeta), muito guerreira, solteira, mãe de 7 filhos, me ensinou da forma mais serena que garra e força são essenciais para sobreviver a esse mundo tão cruel e exigente, mas que também é cheio de amor e satisfação pra quem não foge da luta.

Agradeço aos meus pais, José de Ribamar e Conceição de Maria, pelo carinho, determinação e luta na minha formação e da minha irmã, dando sempre continuidade aos ensinamentos de meus avós.

Agradeço a minha irmã, Thayana Correia, que por mais difícil e engraçada que seja a relação de irmãos, sempre teve paciência e confiança.

Agradeço a toda minha família, em especial as minhas primas, que com carinho e companheirismo estiveram presentes em todos os momentos de minha vida.

Agradeço aos meus colegas de classe e com certeza futuros excelentes profissionais.

Agradeço a minha grande amiga e irmã que a UNDB me presenteou, Ana Alice Torres Sampaio, que me mostrou o quanto a vida acadêmica poderia ser compensadora quando se tem alguém para confiar e retribuir todos os momentos que a graduação nos proporciona.

Agradeço ao coordenador do Curso de Direito, Prof^a Arnaldo, por ter acreditado num sonho que agora é de todos, e que com dedicação, presteza, competência e amizade conduziu sua profissão.

Agradeço aos professores que desempenharam com afinco as aulas ministradas.

Agradeço a minha querida, gentil e competente orientadora, Viviane Gomes de Brito, que com paciência e dedicação, conseguiu corrigir os meus textinhos e por ser uma excelente professora e profissional, ao qual me espelho.

E finalmente agradeço a Deus, por proporcionar a graça de prestar esses agradecimentos a todos que tornaram minha vida mais recheada, além de ter me dado uma família maravilhosa e amigos excepcionais. Deus, que a mim atribuiu tudo o que sei, sou e consegui, agradecer é pouco. Por isso lutar, conquistar, vencer e até mesmo cair e perder, e o principal, viver é o meu modo de agradecer sempre.

Ah que horizonte belo
de seu refletir
Outro dia me disseram
que o amor nasceu aqui
Saiu de trás do sol com o jeito de guri
Tanto novo como leve o amor nasceu aqui
Ponta d'Areia, Olho d'Água e Araçagy
Mesmo estando na Raposa
Eu sempre vou ouvir
A natureza me falou que o amor nasceu
aqui
Ah que ilha inexata quando toca o
coração,
Eu te todo, tu me tocas
Cá nas cordas do violão
E se um dia eu for embora
Para bem longe desse chão
Eu jamais te esquecerei
São Luís do Maranhão

(Cesar Nascimento)

RESUMO

É sabido que espaços públicos, embora pertençam a um ente federado, devem ser abertos para o livre gozo por todos, de forma indiscriminada. Observa-se que, em compasso com a maioria das praias nacionais, grande parte da Península da Praia da Ponta d'Areia confere restrição de acesso ao público. Na busca de promover a análise devida do fato, três fatores foram fundamentais: 1) Definir o que é setor hoteleiro e como ele se apropria das praias; 2) O que a legislação brasileira preceitua como devido nas áreas de praia, bem como suas áreas próximas; 3) Como se estabelece e se justifica a ocupação do setor hoteleiro na Península da Ponta d'Areia. Para ajudar a compreensão da análise, os instrumentos jurídicos utilizados, em regra, são a Constituição Federal, Código Civil; Estatuto das Cidades, Plano Diretor de São Luís e a Lei de Zoneamento; os instrumentos metodológicos baseiam-se em método documental qualitativo e empírico. Constatou-se que a península possui empreendimentos situados nas áreas de praia, e que essas ocupações além de serem irregulares, não possuem área de servidão, ou seja, não possuem o mínimo de facilitação de acesso ao público em geral, segundo o estabelecido em lei, mas preocupam-se, basicamente, com a estrutura aos seus clientes. Deste modo, o objeto de estudo, mesmo sendo um bem de uso comum do povo, com enfoque na Península da Ponta d'Areia, em sua maior parte, não está aberta à coletividade, mas sim aos clientes dos empreendimentos hoteleiros.

Palavras-chave: Praias, Espaço Público, Legislação brasileira, Ocupação, Uso Comum do Povo.

ABSTRACT

It is well known that public spaces, although they belong to a federated entity, must be opened for free enjoyment by all, indiscriminately. It is observed that, in agreement with most of the national beaches, great part of the Peninsula of Ponta d'Areia Beach confers restriction of access to the public. In seeking to promote due to the fact analysis, three factors were fundamental: 1) Define what is the hotel sector and how it appropriates the beach; 2) What Brazilian law prescribes as due in the beach areas, as well as its nearby areas; 3) How to establish and justify the occupation of the hotel sector in the Ponta d'Areia Peninsula. To help understand the analysis, the legal instruments used are the Federal Constitution, Civil Code; Statute of the Cities, Master Plan of São Luís and the Zoning Law; the methodological tools are based on a qualitative and empirical documentary method. It was found that the peninsula has undertakings located in the beach areas, and that these occupations, besides being irregular, do not have an area of servitude, that is, they do not have the minimum of facilitating access to the general public, according to the established in law , but basically care about the structure to their customers. In this way, the object of study, even though it is a property of common use of the people, with a focus on the Peninsula of Ponta d'Areia, is for the most part not open to the community, but to the clients of hotel developments.

Keywords: Beaches, Public Space, Brazilian Legislation, Occupancy, Common Usage.

LISTA DE ABREVIATURAS

ADCT	Ato de Disposições Constitucionais Transitórias
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
EMBRATUR	Empresa Brasileira de Turismo
LPM	Linha da Preamar Média
PEC	Proposta de Emenda à Constituição
PNGC	Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro
SPU	Secretaria de Patrimônio da União

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	SÃO LUÍS, A PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA E ABORDAGENS SOBRE BEM DE USO COMUM DO POVO18.....	17
2.1	São Luís.....	17
2.2	A Península da Ponta d'Areia.....	20
2.3	Abordagens sobre Bem de Uso Comum do Povo.....	22
3	Como se define o Setor Hoteleiro?.....	24
3.1	Panorama nacional do setor hoteleiro	26
4	O Processo de Ocupação das Praias Brasileira pela Hotelaria	27
4.1	A Legislação e a Ocupação territorial no Brasil.....	30
4.2	A Legislação e a Ocupação territorial das Praias de São Luís – MA.....	38
5	Resultados e discussão: os Reflexos da Ocupação e o Uso de Bem Coletivo na Península da Ponta d'Areia.....	46
5.1	Ocupação por meios de hospedagem.....	46
5.2	Ocupação por bares e restaurantes.....	50
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
	REFERENCIAS	56
	ANEXOS	61

1 INTRODUÇÃO

A ocupação dos espaços públicos pelo setor turístico acontece de maneira frequente no país, principalmente nas regiões urbanas próximas ao litoral. Geralmente bares, restaurantes, pousadas, resorts, hotéis e demais componentes do setor hoteleiro tomam para si as orlas marítimas como propriedades locais que deveriam ser de utilização pública. Nos últimos anos, a utilização de espaços em praias pelo turismo tem sido debatida no meio social, uma vez que tal área é de uso comum do povo, e, constitucionalmente, pertence à União. A questão que alimenta esse debate é compreender de que forma são realizadas essas ocupações de imóveis hoteleiros dentro da linha de praia, bem como o que pode fundamentá-las. Embora que para o setor hoteleiro permitir tais construções conciste em um cenário ideal, além de que incentiva o desenvolvimento do turismo e, conseqüentemente, a geração de emprego e renda, esses espaços devem respeitar o uso e gozo da coletividade.

Nesse viés, em grandes cidades, a orla marítima torna-se local de disputas de grupos com poder aquisitivo significativo e visivelmente disputada pelos setores imobiliários e turísticos, com a criação de condomínios residenciais de luxo e outros tipos de ocupação de alto padrão (hotéis, resorts, bares, restaurantes, dentre outros serviços de lazer, entretenimento, comércio e serviços diversificados).

Sendo assim, analisa-se aqui no estudo os conflitos produzidos pela ocupação dos espaços públicos pelo particular ao passo que essa ocupação causa tensão social, levando em consideração o questionamento do público e do democrático, envolvendo as necessidades básicas de turismo e lazer e o direito.

Não obstante, grande parte dessas construções encontra-se em situação de irregularidade, limitando (e até impossibilitando) o livre uso da orla e do mar. A ocupação indevida de praias é realidade em São Luís, sobretudo a análise da Península da Ponta d'Areia, demonstrando que existem diversas formas de ocupação do bem público por particulares.

Parte-se do pressuposto que a ocupação da orla e mar da Península da Praia da Ponta d'Areia pelo setor hoteleiro, embora seja prática frequente, não encontra permissão na legislação vigente. Contudo, entende-se que o setor Hoteleiro e o Turismo formam uma grande indústria que necessita de alto investimento e, por sua vez, precisa também explorar recursos naturais para

continuar no mercado competitivo, criando produtos e serviços diferenciados e de acesso específico a um determinado tipo de cliente. Nesse sentido, os interesses do público e privado se chocam ao versarem sobre esse mesmo assunto.

As normas e os princípios brasileiros defendem tanto o direito à propriedade, quanto o interesse coletivo. A busca de espaços e real atribuição de direitos e deveres para ajudar na manutenção da propriedade e o livre gozo de utilização dos espaços públicos.

Dessa forma, o objeto de estudo desta pesquisa, intitulada: **A OCUPAÇÃO DE PRAIAS POR EMPREENDIMENTOS DO SETOR HOTELEIRO SOB A ÓGIDE DO DIREITO BRASILEIRO: ESTUDO DE CASO DA PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA– SÃO LUÍS, MA**, surgiu da curiosidade da observação da presença do setor hoteleiro e de casas particulares nas zonas praianas com a impossibilidade de utilização daquele espaço pelo público geral. Indaguei-me: mas quem é o dono?

Assim, as questões norteadoras desta pesquisa são: como o setor hoteleiro tem se apropriado territorialmente dos espaços públicos da Península da Praia da Ponta d'Areia? Esta ocupação segue a Constituição Federal e as leis infraconstitucionais, como o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor de São Luís?

O objetivo com o presente trabalho é identificar se o processo de ocupação territorial da Península da Ponta d'Areia em São Luís/MA, por esses empreendimentos leva em consideração a legislação brasileira vigente.

Nesse sentido, a análise dessa situação se faz relevante para o espaço da Península da Ponta d'Areia, pois, hodiernamente, deparamo-nos com situações em que empreendimentos que prestam serviços da área de hotelaria se utilizam de recursos naturais para atrair seu público. Desse modo, a hotelaria e o turismo, em larga escala, apoiam-se na ocupação de locais de uso coletivo para ofertar produtos e serviços especializados para seu público específico.

Destarte, a visão empreendedora hoteleira e turística gira em torno do aprimoramento do serviço, diversificação de oferta, incessante busca pelo “novo” em experiência para seus clientes, etc. Essa é uma realidade, portanto, compreensível, uma vez que o mercado está cada vez mais competitivo, os clientes estão cada vez mais exigentes e a concorrência cada vez mais acirrada.

Entretanto, é necessário o olhar acerca do viés de que, independente

das exigências feitas pelo mercado contemporâneo, os espaços públicos – as praias, *in casu*– precisam ser compreendidos como território de uso coletivo, e que a legislação delimita e regula qual a função social, a quem pertence, qual a competência e demais preceitos que legitimam a coletividade do uso.

A fim de desvendar como o setor hoteleiro tem se ocupado territorialmente dos espaços públicos da península da Ponta d'Areia, busca-se identificar se o processo de ocupação territorial da Península da praia da Ponta d'Areia, em São Luís/MA, pelo setor hoteleiro leva em consideração a legislação brasileira vigente.

Para atingir esse objetivo, propiciou-se inicialmente compreender as normas que regem o processo de ocupação do espaço público em São Luis-MA, em especial, as praias, tomando como base as leis federais, estaduais e municipais. Além disso, é importante destacar a necessidade que se teve de mapear os empreendimentos Hoteleiro na península da praia da Ponta d'Areia em São Luis-MA, no intuito de identificar quais os estabelecimentos compõem o espaço pesquisado e como estão estruturados. Por fim, buscou-se identificar como o processo de ocupação ganha respaldo sob a luz do ordenamento jurídico.

Foi utilizada uma abordagem de pesquisa qualitativa descritiva, utilizando como estratégias: o levantamento bibliográfico e documental, a verificação *in loco*, com observação direta no hotel e bares pesquisados e o tratamento dos materiais empírico, documental e bibliográfico coletados durante a pesquisa.

A abordagem metodológica a ser utilizada no estudo será através de pesquisa qualitativa descritiva com foco no estudo de caso. A pesquisa qualitativa descritiva conforme ressalta Gil (2006) preceitua como objetivo principal a minúcia das características referentes a um determinado grupo populacional e ou de fenômeno localizado.

Diante o exposto, Bervian e Cervo (1996, p. 49) nos ensina que:

A pesquisa descritiva observa, registra, analisa e correlaciona fatos ou fenômenos (variáveis) sem manipulá-los. Procura descobrir, com a precisão possível, a frequência com que um fenômeno ocorre, sua relação e conexão com os outros, sua natureza e características. Busca conhecer as diversas situações e relações que ocorrem na vida social, política e econômica e demais aspectos do comportamento humano, tanto do indivíduo tomado isoladamente como de grupos e comunidades mais complexas.

A escolha por esse tipo de pesquisa deu-se ao fato de favorecer às expectativas da investigação do fenômeno estudado. Parte-se então da observação

dos fatos, da construção dos elementos conectores e substantivos às questões pertinentes ao objeto de estudo. (GIL, 2006). Para análise da pesquisa, utilizou-se como método o estudo de caso para explicar como e por que acontece o processo de ocupação territorial da Península da Praia da Ponta d'Areia. Yin (2010), define o estudo de caso como uma pesquisa empírica, que investiga fenômenos contemporâneos dentro de um contexto de vida real, atribuindo-lhes objetivos de explorar, descrever e explicar o evento ou fornecer uma compreensão profunda do fenômeno.

Com a finalidade de dar suporte teórico-metodológico ao alcance do objetivo proposto, foram realizados o levantamento bibliográfico sobre as categorias de ocupação territorial, espaço público e setor hoteleiro. E o levantamento documental e análise da legislação pertinente com base nas doutrinas, documentos, sites, etc, que envolva o objeto de pesquisa em questão: a ocupação de praias pelo setor hoteleiro, como Rosimeri de Lourdes Estevão Cunha (2011), Kelson de Oliveira Silva(2011) e Irene Chada Ribeiro(2013).

Com as categorias fundamentadas, iniciaram as visitas de reconhecimento da situação da península da praia da Ponta d'Areia *in loco* para levantamento das ocupações territoriais pelo setor hoteleiro. O trabalho de campo ocorreu no mês de agosto, no qual foi feito o reconhecimento do espaço, registrado, através de fotos, diário de campo e observações os empreendimentos hoteleiros que ali estão.

A escolha do local se deu por ser uma das praias de São Luís que apresenta concentração bares, restaurantes e meios de hospedagem, além de possuir larga infraestrutura e ser, dentre as praias da cidade, uma das mais visitadas, em função do cartão postal do Espigão e também pela atratividade e modernidade do bairro. De acordo com o site da Secretaria de Estado da Cultura e Turismo (SECTUR)¹, a orla ludovicense possui uma larga faixa de areia e orlas urbanizadas.

Após esta etapa, foi realizado a análise do material empírico em conjunto com informações obtidas na pesquisa documental e bibliográfica, fazendo a tessitura entre empiria e teoria.

¹ Disponível em: < www.sectur.ma.gov.br/?s=ponta+d%27areia&submit=Pesquisar#.Wyd_FvZFzIU > Acesso em: 01 de jun de 2018.

2 SÃO LUÍS, A PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA E ABORDAGENS SOBRE BEM DE USO COMUM DO POVO

No presente capítulo busca-se analisar e conhecer o objeto desse estudo, começando a análise histórica pela Ilha de São Luís, bem como aprofundamento na Península da Ponta d'Areia em sentido histórico, econômico e ambiental. Ressalta-se também a análise jurídica do que vem a ser Uso Comum do Povo.

2.1 SÃO LUÍS

A cidade de São Luís foi fundada em 1612 pelos franceses. Com interesse econômico e mercantilista, foi tomada por Holandeses e definitivamente colonizada por portugueses.

Nascida no mar, caracterizada como porto fluvial e marítimo, à semelhança de outras cidades brasileiras da época colonial, a capital do Maranhão desempenhou importante papel na produção econômica do Brasil – colônia durante os séculos XVII e XIX, tendo sido considerada o quarto centro exportador de algodão e arroz, depois de Salvador, Recife e Rio de Janeiro. (IBGE, 2010)

Sempre conhecida e cobiçada por seu mar – além de tantas outras belezas e vantagens – a capital do Maranhão está localizada na Ilha de Upaon-Açu (assim conhecida pelos índios tupinambás), “no Atlântico Sul, entre as baías de São Marcos e São José de Ribamar. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS, 2018)

Em 1970, com finalidade de atender a circulação de mercadorias, o Estado resolveu dar início a duas grandes obras para o momento, e que até hoje são de suma importância para a fluidez da cidade. A Ponte Governador José Sarney e a Ponte Governador Newton Bello facilitaram a expansão e o acesso ao norte e nordeste da cidade – o que hoje é considerada a Cidade Velha ou Centro Histórico.

A construção de tais pontes significou maiores possibilidades de se materializar a reprodução do espaço urbano e do capital, haja vista a valorização das terras localizadas nos mencionados setores, o que tornou bastante oportuno o investimento público (principalmente) e privado em novas vias de acesso, assim como em demais equipamentos. Daí, a população que antes residia no Centro Histórico, revelar a intenção em sair do mesmo e localizar-se nos referidos setores. Logo, se estabeleceram as condições para a atuação de agentes sociais, notadamente os proprietários de terra (Maçonaria e Município) que se beneficiariam da “conversão da terra rural em terra urbana” (CORRÊA, 1989, p. 16) tendo em vista que a Lei Municipal n. 171/50 considerava os setores em análise como pertencentes à zona rural. (FERREIRA, 2013, p. 33-34).

Nas décadas de 50 e 60, a praia da Ponta d'Areia era um espaço simples, habitado por pescadores e barqueiros que ganhavam seu sustento com a travessia do rio Anil para a circulação de pessoas e mercadorias entre o que hoje se conhece pelos Bairros do São Francisco e Ponta d'Areia. (TIERS, 2017)

Hoje com mais de quatro séculos de história, a cidade é considerada um dos mais belos destinos turísticos do País, uma vez que reúne atrativos retratados como Patrimônio Cultural da Humanidade, além do maior conjunto arquitetônico de azulejos portugueses da América Latina. (GOVERNO DO BRASIL, 2016) É, sem dúvida, rica em manifestações culturais – como bumba-meu-boi, tambor de crioula, cacuriá – e gastronomia – o famoso arroz de cuxá, peixe frito, torta de camarão.

Com clima sempre quente e úmido, sua localização em uma ilha faz com que o atrativo principal de lazer e visitação de seus habitantes e turistas sejam as praias. Entretanto, o que se percebe quanto as praias ludovicenses é um descaso imenso das autoridades competentes, pois a maioria encontra-se atualmente inapropriadas para banho, conforme dados da Secretaria do Meio Ambiente², que atualiza mensalmente os índices de poluição nas praias da ilha. Recentemente, detectou-se que nos vinte e um pontos de praias frequentadas na Ilha de São Luís, apenas quatro estão próprios para banho, sendo as praias de São Marcos, Praia do Meio e dois na do Araçagy. (G1 MA, 2018).

A praia da Ponta d'Areia é considerada a mais poluída, o local possui seis pontos impróprios e é possível ver uma grande quantidade de lixo na areia e nas pedras. O esgoto é despejado diretamente no mar e isso contribui para o alto nível de poluição trazendo doenças para quem toma banho ou até mesmo caminha pela areia, visto que, ela armazena a poluição que tem na água. (G1 MA, 2018)

Deste modo, evidencia-se o flagrante descaso com as praias da capital maranhense. A praia da Ponta d'Areia, sobretudo, é motivo de grande inquietação, uma vez que possui grande potencial turístico em função de sua localidade e de grandes investimentos em infraestrutura e revitalização, porém, pouco se investe da despoluição das águas e na ocupação do espaço para receber os turistas e a comunidade local.

² Disponível em: < <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/secretaria-do-meio-ambiente-atualiza-pontos-proprios-para-o-banho-nas-praias-de-sao-luis.ghtml> > Acesso em: 01 de jun de 2018.

2.2 PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA

A Praia da Ponta D'Areia fica a quatro quilômetros do centro da cidade, localizada no Bairro Ponta D'Areia, entre os bairros São Francisco, Jardim Renascença e Ponta do Farol (FIGURA 1).

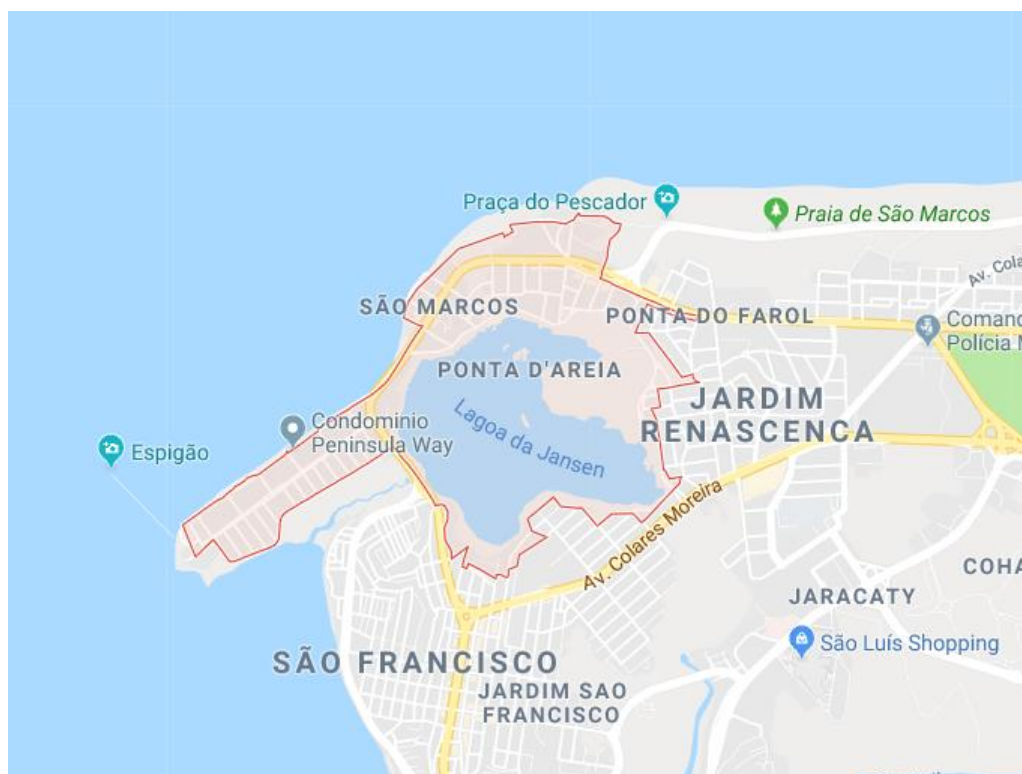


Figura 1 – mapa do bairro Ponta D'Areia
Fonte: Google maps

Conforme ressalta Sousa, Trigo e Ribeiro (2015)

A Ponta d'Areia é um bairro nobre localizado na orla de São Luís, conhecido pelo grande número de hotéis, flats, bares, restaurantes e prédios residenciais caros. É lá onde se encontra a Península da Ponta d'Areia, o local que abriga o m² mais caro cidade. É nesta parte da capital onde também houve alguns contrastes, tais como o alto padrão residencial versus problemas com a erosão causada pelo avanço da maré rumo a algumas construções. (SOUSA; TRIGO; RIBEIRO, 2015)

Em meados das décadas 80, com o crescente desenvolvimento de São Luís, os bairros próximos à Ponta d'Areia foram criando inchaços, e a praia foi ganhando simpatia imobiliária em função de sua paisagística. Nos anos 90 foi então que a Península foi “preenchendo os vazios demográficos, que anos mais tarde se tornariam condomínios de alto padrão de luxo”.

A Península da Ponta d'Areia passou por várias transformações para se

tornar o que é hoje: um dos espaços mais caros e cobiçados da capital maranhense. Repleta de atrativos turísticos, o setor hoteleiro não podia deixar de se fazer presente; ocupar esse espaço se torna mais que uma visão empresária para obtenção de lucro, mas também apoio necessário para turistas e ludovicenses que por ali caminham.

O Espigão Costeiro, localizado na península, é uma excelente opção para a prática de esportes, lazer, passeio e até mesmo para aproveitamento da paisagem para tirar fotos, por exemplo.

Tornou-se um importante cartão postal de São Luís. Próximo de condomínios, bares e hotéis, a atração também conta com a presença de ambulantes e serviços diversos, como locação de bicicletas e etc. (FIGURA 2)



Figura 2: Península da Ponta d'Área
Fonte: Google Maps

Os empreendimentos hoteleiros que fazem parte do espaço são vários. Três hotéis, dentre eles um fica diretamente no espaço da praia; oito bares murados que também se situam na área da praia; trinta e nove condomínios de luxo espalhados por toda a extensão da península e todos em terreno da marinha. A escolha desses empreendimentos para compor a pesquisa se justifica em função da

numerosa quantidade que eles se apresentam toda a faixa costeira, e dessa forma analisar de qual maneira a presença latente se justifica, qual impacto para a hotelaria e pra sociedade em geral.

2.3 ABORDAGENS SOBRE BEM DE USO COMUM DO POVO

A Constituição Federativa do Brasil, em seu artigo 20 elenca os bens pertencentes à União, entre eles o mar territorial (inciso VI) e os terrenos de marinha e seus acrescidos (inciso VII) (Brasil, 1988). De modo conjugal, a lei infraconstitucional do Código Civil, em seu artigo 99 subdivide os bens públicos em três modalidades: os dominicais, os de uso especial e os bens de uso comum do povo. Deste modo, Di Pietro (1998) versa sobre a classificação de uso comum, que possui a maior relevância neste estudo, *in verbis*:

Consideram-se bens de uso comum do povo aqueles que, por determinação legal ou por sua própria natureza, podem ser utilizados por todos em igualdade de condições, sem necessidade de consentimento individualizado por parte da Administração. (DI PIETRO, 1998, p. 427)

Neste sentido, observa-se o equívoco aparente ao norte jurídico em relação as praias brasileiras. O que é expressamente vedado de privatização, na prática é comum e negligenciado. De mesmo modo, salienta Hely Lopes Meirelles (1996) sobre o caráter coletivo dos bens públicos:

Bens de uso comum do povo ou do domínio público: como exemplifica a própria lei, são os mares, praias, rios, estradas, ruas e praças. (...) No uso comum do povo, os usuários são anônimos, indeterminados, e os bens utilizados o são por todos os membros da coletividade – *uti universi* – razão pela qual ninguém tem direito ao uso exclusivo ou a privilégios na utilização do bem: o direito de cada indivíduo limita-se à igualdade com os demais na fruição do bem ou no suportar os ônus dele resultantes. (MEIRELLES, 1996, p.436-439)

A Zona Costeira é considerada Patrimônio Nacional pela Constituição de 88. Entretanto, pela grande extensão do litoral brasileiro e a difícil operacionalização de uma delimitação pelos critérios físicos ou biológicos, o PNGC (Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro) delimitou a zona costeira pela unidade político-administrativa. Ou seja, zona costeira engloba o território dos municípios qualificados como costeiros mais o mar territorial. (RIBEIRO, 2013)

Além do exposto, há na legislação de 1988 que instituiu o “Plano Nacional

de Gerenciamento Costeiro – PNGC³ e regulamenta o uso e a ocupação da zona costeira marítima, que conceitua “zona costeira” como o “espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra”, “abrangendo uma faixa marítima e outra terrestre”, estas a serem definidas por este plano. (art. 2ª, § único, Lei 7.661/88). Esta lei alargou o conceito antes disposto na constituição, dando grande ênfase nas praias.

Esta discussão acerca ao acesso livre e gozo comum ganha traçado ainda mais bem definido no artigo 10 do PNGC, bem como em seu parágrafo primeiro:

Art. 10 – As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidos por legislação específica..§1º- Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na zona costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.(grifo meu)

O termo “sempre” utilizado na redação do artigo 10 da PNGC é, de certo modo, perigoso. Faz ter a clareza de que as normas brasileiras são editadas com muita frequência, mas que quando trazidas para o campo da realidade elas perdem sua aplicabilidade.

Carlos Eduardo Dantas de Oliveira Lima (2014) explica que o termo traz a inexorável ideia da livre utilização da área para todos. Isto porque ante todo o exposto da redação do artigo 10, vê-se, dessa forma, ser impossível o licenciamento de pessoas interessadas na utilização do espaço das praias, as quais desejam utilizar estruturas permanentes, tais como barracas, bares, restaurantes, uma vez que estas impedem o livre acesso ao mar.

Ressalta-se ainda no § 1º, do artigo 10 do PNGC que “Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.” Deste modo, a lei assegura a praia enquanto Valor de Uso para seus habitantes, não sendo permitido restringir -

³A primeira versão do PNGC foi apresentada em novembro de 1990 e aprovada na 25ª Reunião Ordinária do CONAMA. Sua publicação se deu na forma da Resolução CIRM nº 001/90, fazendo parte integrante da [Política Nacional do Meio Ambiente](#) (PNMA), instituída pela Lei nº 6.938 de 31/10/1981, e da Política Nacional para os Recursos do Mar (PNRM), conforme diretrizes estratégicas de 12/05/1980.

através de condomínios, casas particulares, hotéis ou qualquer que seja - o acesso à areia da praia e ao mar.

3 COMO SE DEFINE O SETOR HOTELEIRO?

O objetivo deste tópico é evidenciar os conceitos de setor hoteleiro a partir suas práticas comerciais e dos serviços prestados em hospitalidade, levando em consideração o panorama nacional. Acredita-se que o setor hoteleiro não se resume apenas aos meios de hospedagem, seus conceitos e significados estão para além dos meios de hospedagem e hotéis, perpassando pela qualidade dos serviços prestados e a satisfação daqueles que os usufruem.

Destarte, a Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR, 2017, p. 8), considera empresa hoteleira como “empresa jurídica que explore ou administre meio de hospedagem e que tenha em seus objetivos sociais o exercício da atividade hoteleira”. Do mesmo modo, Sancho (2001, p. 79) preceitua que a hotelaria pode ser definida como “o sistema comercial de bens materiais e inatingíveis dispostos para satisfazer às necessidades básicas de descanso e alimentação dos usuários fora de seu domicílio”.

Deste modo, a hotelaria caracteriza-se como um empreendimento comercial que tem por finalidade a oferta de serviços ligados ao receber bem, prestados com qualidade e que satisfaça totalmente as necessidades e anseios de seus visitantes. A esse respeito, Camargo (2011) conceitua a hotelaria a partir dos serviços ligados ao domínio comercial da hospitalidade, em que a atenção com o relacionamento pessoal na prática do comércio se faz primordial, assim como as preocupações de gestão ligadas a prestação dos serviços.

Os serviços de hospitalidade compreendem tanto os de hospedagem quanto os de alimentação (MEC, 2000). Os serviços de hospedagem são ofertados por hotéis, colônias de férias, condomínios residenciais e de lazer, instituições esportivas, educacionais, militares, hospitais, acampamentos, navios, coletividades, albergues, abrigos para grupos especiais, como idosos, crianças, jovens, cumpridores de penas, etc. já os de alimentação são prestados em bares, restaurantes e similares, comerciais ou não, autônomos ou integrados àqueles vários meios de hospedagem ou a empresas, escolas, clubes, parques, aviões, trens, etc. ou, ainda, em produção para buffet, banquete, catering, entrega direta, distribuição em pontos-de-venda, etc (MEC, 2000).

A hotelaria, segundo Sidonio (2015, p.19) corresponde a “uma indústria

de bens de serviço como qualquer indústria, possui suas características próprias e sua finalidade principal é o fornecimento de hospedagem, alimentação, segurança e vários outros serviços relacionados à atividade de bem receber”. O autor ainda enfatiza que os serviços hoteleiros possuem algumas particularidades, como:

Intangibilidade: São os serviços que não podem ser vistos, provados, sentidos ou mostrados, antes de comprados. Em hotéis esses indicadores são os apartamentos, a decoração, segurança, limpeza, a amabilidade dos funcionários, entre outros. Inseparabilidade: Os serviços são vendidos e, depois, tanto introduzidos quanto consumidos, simultaneamente. Quem fornece os serviços é parte desses serviços. O cliente está presente no momento em que o serviço é produzido. Dessa forma, a interação entre os funcionários e o cliente é uma característica especial dos serviços de hotelaria. Variabilidade: Os serviços dependem de quem os executa e de onde são prestados, tornando a padronização mais difícil de ser alcançada. Exemplo: a atitude do funcionário afeta a qualidade do serviço. Há diferenças na forma de atender de um funcionário para outro, e um mesmo funcionário pode apresentar variações de humor e de disposição de um dia para o outro. Investir em seleção e treinamento de pessoal é uma forma de diminuir a variabilidade dos serviços em hotéis. Perecibilidade: Serviços que não podem ser feitos com antecedência ou armazenado. A vaga ociosa de um hotel não poderá ser vendida novamente. Padronização: Os procedimentos para arrumação dos apartamentos, para servir os alimentos e bebidas, além de outros serviços, são padronizados em um hotel e se aplicam a todos os hóspedes. Qualidade da mão de obra: Grande parte das operações de um hotel está relacionada com a prestação de serviços pelos funcionários, por isso são fundamentais a seleção e a qualificação dos funcionários para o sucesso do hotel (SINDONIO, 2015, p.21-22).

Diante do exposto, entende-se como setor hoteleiro, a complexa indústria de empreendimentos que oferecem serviços relacionados ao setor, ou seja, os já conhecidos estabelecimentos vinculados diretamente à hotelaria; que tem por objetivo atender as necessidades dos clientes como dormir, alimentar, relaxar, estejam eles a procura de lazer, negócios, descanso, segurança e até mesmo moradia.

Logo, nessa rede de conexões, podemos incluir tanto os hotéis tradicionais como criações recentes: hostel, pensões, hotel boutique, albergues, pousadas, casas de veraneio, bares, restaurantes, entre outros que se destacam pelo serviço de hospedagem e alimentação. (VAYSSE, Patrick. 2014)

De tal sorte, é inegável traduzir o setor hoteleiro sem tudo o que lhe compõe, como os serviços de bares, restaurantes, lazer e hospedagem. Ao tratar da presença do setor hoteleiro em espaços públicos, compreende-se às demais espécies do gênero da indústria hoteleira, nos quais foram escolhidos para a pesquisa: meios de hospedagem, condomínios residenciais, restaurantes, bares e similares.

3.1. PANORAMA NACIONAL DO SETOR HOTELEIRO

No Brasil, bem como anteriormente na Europa, a hotelaria nasceu por impulso inicial dos portugueses. Ainda que em solo brasileiro, as pessoas passaram a receber viajantes em suas próprias casas. A demanda de viajantes foi cada vez maior, fazendo com que colégios e mosteiros como o Mosteiro de São Bento, no Rio de Janeiro, recebessem viajantes ilustres no período colonial.

No século XVIII foi iniciado as primeiras instalações hoteleiras no Brasil, nas cidades de Rio de Janeiro e São Paulo. Andrade (2004) nos mostra que neste século começaram a surgir na capital Carioca as estalagens, ou casas de pasto, que ofereciam alojamento aos interessados, embriões e futuros hotéis. Enquanto que em São Paulo, Charles Burton fez a primeira classificação das hospedarias paulistanas.

O momento propulsor em hotéis no Brasil se deu através do incentivo fiscal que isentava por sete anos, de todos os emolumentos e impostos municipais, os cinco primeiros grandes hotéis que se instalassem no Rio de Janeiro. Surgiu então o Hotel Avenida, o maior do Brasil, inaugurado em 1908. (ANDRADE; JORGE, 1999, p.21).

Segundo Fabíola Martins dos Santos(2005⁴)passados os tempos, em 1971, foi então inaugurado o primeiro grande hotel de rede internacional no Brasil. A *Hilton Internacional Corporation* viu em São Paulo uma vantajosa oportunidade de negócios, frente a crescente demanda turística executiva(viajantes a negócio) da capital. O Hotel possuía 400 quartos e obteve um desempenho positivo perante o mercado hoteleiro. A partir da iniciativa do Hilton outras redes hoteleiras visaram o potencial da hotelaria nacional.

Deste modo, além da crescente atração das redes internacionais, os sistemas políticos de incentivos fiscais desencadearam a multiplicação dos projetos, por redes e hospedagens locais e regionais, sobretudo no investimento no segmento de hotéis de luxo, notado a partir de 1970, conforme ressalta Santos (2005).

Na década de 1990, especificamente após 1994, marcou o início de uma nova fase de expansão da demanda do setor hoteleiro no Brasil, estimulada pelas políticas neoliberais promovidas pelo governo da época. A entrada de capitais estrangeiros, a política de privatizações, propiciou um ambiente favorável para entrada de novas redes internacionais e a ampliação do

⁴ Monografia Disponível em:<livros01.livrosgratis.com.br/cp045807.pdf>, Acesso em 02 de jun de 2018.

setor. Com a estabilidade econômica, as pessoas passam a viajar mais, dessa forma, ocorreu no período um incremento do turismo interno, bem como do turismo externo diante da entrada de novas empresas internacionais e os investimentos em infra-estrutura e novos produtos turísticos.

Somente nos anos 1990 é que as grandes redes passam a construir no país hotéis mais econômicos e de padrão internacional, isso pelo alto grau de procura dos consumidores por esse produto. Foi também nessa época que ocorreu a abertura do país para a globalização, assim abrindo também o mercado do turismo de negócios. (GONÇALVES; KRITZ, 1998).

Atualmente, nota-se grande investimento em diversificados meios de hospedagem (a exemplo de hotéis, pousadas, hostels, camping, airbnb), entre outros empreendimentos (bares temáticos, foodtrucks, restaurantes, etc) que denotam presença marcante e indispensável da indústria hoteleira.

Com o advento da Copa do Mundo FIFA 2014 (sediada no Brasil) e das olimpíadas de 2016 no Rio de Janeiro, muitos investidores em vários setores apostaram no Brasil – conseqüentemente, esse investimento foi impactante também na hotelaria. Deu-se início a diversas construções para suportar de modo eficiente a demanda turística, entretanto vários empreendimentos ficaram inacabados, e no ano de 2017 tivemos uma crise no setor nacional.

4 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DAS PRAIAS BRASILEIRAS PELA HOTELARIA

O Brasil é um país continental, e possui uma enorme extensão banhada pelo Oceano Atlântico. Poucos países no mundo são tão favorecidos assim por possuírem tão fácil contato com o oceano. Os mares são portas de entrada e saída muito importantes até hoje, e também, os mais antigos e cobiçados na história.

Desde a colonização europeia a zona costeira brasileira vem sofrendo inúmeras e intensas transformações, a contar da extração e destruição de vegetações nativas; construção de portos; escoamento de esgotos para o mar; a instalação de terminais e dutos de petróleo e gás, usinas termoelétrica e nuclear; bem como a expansão turística e especulação imobiliária, etc (RIBEIRO, 2013)⁵. De modo que, hoje, grandes centros urbanos estão localizados na zona costeira.

Instalar-se na zona costeira é, sem dúvida, privilégio da parte da alta sociedade, enquanto que também pertence a grande massa o direito de usufruir da beleza litorânea das cidades, consoante apontamentos de Santos (2009)⁶:

O turismo enquanto fenômeno social e que tem por objetivo de consumo o espaço, transforma-o em mercadoria pela sua lógica capitalista, uma vez que esta atividade não está alheia ao que acontece no mundo, pelo contrário, o mesmo também é dilatado pelas normas atuais vigentes. Ele é apenas um ponto na totalidade que é grande modifica-se a cada dia e por isso acredita-se que para estudar tal fenômeno, faz-se necessário olhá-lo não só por sua ótica, mas sim sob a ótica de um todo, pertencente a um mundo de controvérsias, interesses, mudanças repentinas, entre tantas outras características vigentes no atual contexto social.

Segundo Nakano (2006), os grupos com maior poder aquisitivo detêm terras mais valorizadas, com melhor localização e com maior concentração de investimentos públicos e privados. Os que possuem menor poder aquisitivo buscam alternativas de moradia nos locais onde as terras urbanas são mais baratas. Essa disputa produz o que se chama de exclusão socioterritorial (NAKANO, 2006), isto é, limitando o acesso para alguns e de poucos, tornando os espaços públicos em privados.

A presença significativa dos empreendimentos particulares coloca em evidência uma grande imposição no lazer dos que frequentam o espaço, causam

⁵Monografia Disponível em:< file:///C:/Users/José%20de%20Ribamar/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/TCC_Irene_Chada%20(3).pdf> Acesso em: 01 de jun de 2018.

⁶ Monografia Disponível em: < livros01.livrosgratis.com.br/cp045807.pdf> Acesso em: 01 de jun de 2018.

aceleração no consumo gerando confusão entre moradores, especuladores e consumidores. (PARENTE, 2012)

Dessa forma, a ocupação do espaço público das orlas marítimas por particulares é uma característica comum do país. O Brasil acaba se firmando como um país de belas praias e ensolarado durante o ano inteiro, vendendo-se assim para o exterior como um país turístico para se visitar e investir.

Como já visto, a hotelaria consiste em um sistema comercial que abrange desde hotéis, pousadas, bares, restaurantes, flats, condomínios, entre outros, que são notadamente presentes, e, por ocasião, mais valorizados, nas zonas costeiras. Eis, então, o motivo da presença latente dos empreendimentos hoteleiros nas praias.

Apropria-se de um bem público de diferenciadas formas. Quando algo é apropriado, o proprietário tende a buscar lucro com isso. “O proprietário de uma praia pode alugá-la para os banhistas ou deixá-la aberta e alugar espaços para vendedores ou mesmo moradores.” (TAKAKI, 2015)⁷

Esta segunda forma de ocupação é a mais recorrente no cotidiano pátrio; é a realidade, em suma, das praias brasileiras. Observando a natureza dos serviços hoteleiros, pode-se afirmar que a indústria da hotelaria se apropria da zona costeira muito corriqueiramente, mesmo que a prática, à luz da Carta Magna seja inconstitucional.

A segunda forma de ocupação é menos frequente, entretanto existe. É o que observamos, por exemplo, na Ilha de Cururupu – a conhecida Ilha de Sarney – que não necessariamente aluga sua praia, mas cede para “convidados” e familiares. Situada no Município de Raposa e com área de aproximadamente 16 milhões de metros quadrados. (BÓIS; KATTAH, 2013), o local é de propriedade da família maranhense Sarney e é palco de grandes mansões e cenários paradisíacos.

Sobre a Ilha de Sarney, Henrique Bóis e Eduardo Kattah (2013)⁸, relatam ainda:

Na face norte, um povoado conhecido como Canto, formado por 30 famílias de remanescentes do local, ainda vive como seus antepassados. Com a permissão do ex-presidente e senador José Sarney, a comunidade simples reside ali em casebres de madeira, cobertas de palha ou de telhas de amianto. Os moradores alegam que não têm permissão para construir casas de alvenaria.

⁷ Artigo disponível em: <<https://www.mises.org.br/Article.aspx?id=2021>> Acesso em 03 de jun de 2018.

⁸ Artigo disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/noticias/geral,a-ilha-da-discordia-na-terra-dos-sarney,1090011>> Acesso em 03 de jun de 2018.

Desta forma, Mazón e Aledo (2005) define esta como sendo uma prática do turismo residencial, e conceitua que é uma atividade que se dedica a urbanização, construção e venda de residências, cujos proprietários, que residem em outros lugares, as utilizam com a finalidade de residir ou veranejar, de forma permanente ou semipermanente, representando novas fórmulas de mobilidade e moradia da sociedade contemporânea. Essas residências à beira mar, bem como as comunidades, se constituem uma modalidade frequentemente comum.

Observa-se que o turismo residencial se estende por toda costa brasileira, mas não se restringe a ela. O turismo de lazer é um grande motivador de empreendimentos hoteleiros. Como já mencionado, cidades como São Paulo, são movidas pelo turismo de negócios (isso é observado desde o nascimento da hotelaria no Brasil), enquanto que a maioria das capitais do Nordeste, além de mesclar seu público turista de negócio, também faz muita presença no turismo de lazer em função de suas praias e demais belezas naturais que são características nordestinas.

Notar a presença de serviços ligados à hoteleira nesses locais é inevitável. Os bares, restaurantes, casas de festa, etc, são negócios obrigatórios, isto é, empreendimento que anda de mãos dadas com o turismo. Nesse diapasão, inevitável também será notar a presença marcante de apropriadores de espaço público, que alugam espaços para oferecer serviços é apropriam-se de um bem público. As praias brasileiras são bens públicos, pertencentes à União, portanto, inalienáveis.

4.1 A LEGISLAÇÃO E A OCUPAÇÃO TERRITORIAL DE PRAIAS NO BRASIL

O Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC – nos traz o conceito do que pode ser considerado praia nos termos do § 3º, do art. 10, da Lei nº 7.661/88:

Entende-se por praia a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

A área de abrangência é demonstrada de forma mais detalhada no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro II:

3.1. Zona Costeira - é o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos ambientais, abrangendo as seguintes faixas:
3.1.1. Faixa Marítima - é a faixa que se estende mar afora distando 12 *milhas marítimas* das *Linhas de Base* estabelecidas de acordo com a Convenção das Nações Unidas sobre o Direito do Mar, compreendendo a totalidade do Mar Territorial. 3.1.2. Faixa Terrestre - é a faixa do continente formada pelos municípios que sofrem influência direta dos fenômenos ocorrentes na Zona Costeira (...)

Pode-se dizer, com esteio nesse conceito, que nas áreas em que há urbanização consolidada, como as capitais e regiões metropolitanas, que as praias compreendem a faixa de areia entre o mar e a orla marítima (calçadão, ruas, avenidas etc). (LIMA, 2014) A definição de praia trazida pelo PNGC não pode ser utilizada para definir as terras na marinha. Essas últimas são conceituadas pelos arts. 2º e 3º do Decreto-lei 9.760/46, a saber:

Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831: a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés. Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano. Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

É importante compreender a diferenciação desses conceitos jurídicos para que possamos analisar os institutos aplicáveis para cada um dentro de seus limites, possibilidades e vedações legais. Os terrenos da marinha possuem seu regime jurídico postulado no Decreto nº 9.760/46; essa norma dispõe sobre os bens da União, e já sofreu algumas mudanças no decorrer da década. Esse primeiro regime admite a restrição de áreas, inicialmente públicas, por particulares respeitada a forma da lei. Essa permissão se faz através de aluguel, aforamento ou cessão pela União ao particular, conforme disposto no seu artigo 64.

A imagem a seguir (FIGURA 5) ilustra o que se pode considerar terreno da Marinha. Estes, embora possam ter seu uso restringido pelo particular são de domínio da União. De acordo com o Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a referência para essa demarcação não é a configuração do mar como se encontra hoje, mas sim a Linha do Preamar Média (LPM), que considera as marés máximas do ano de 1831. (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, 2018)

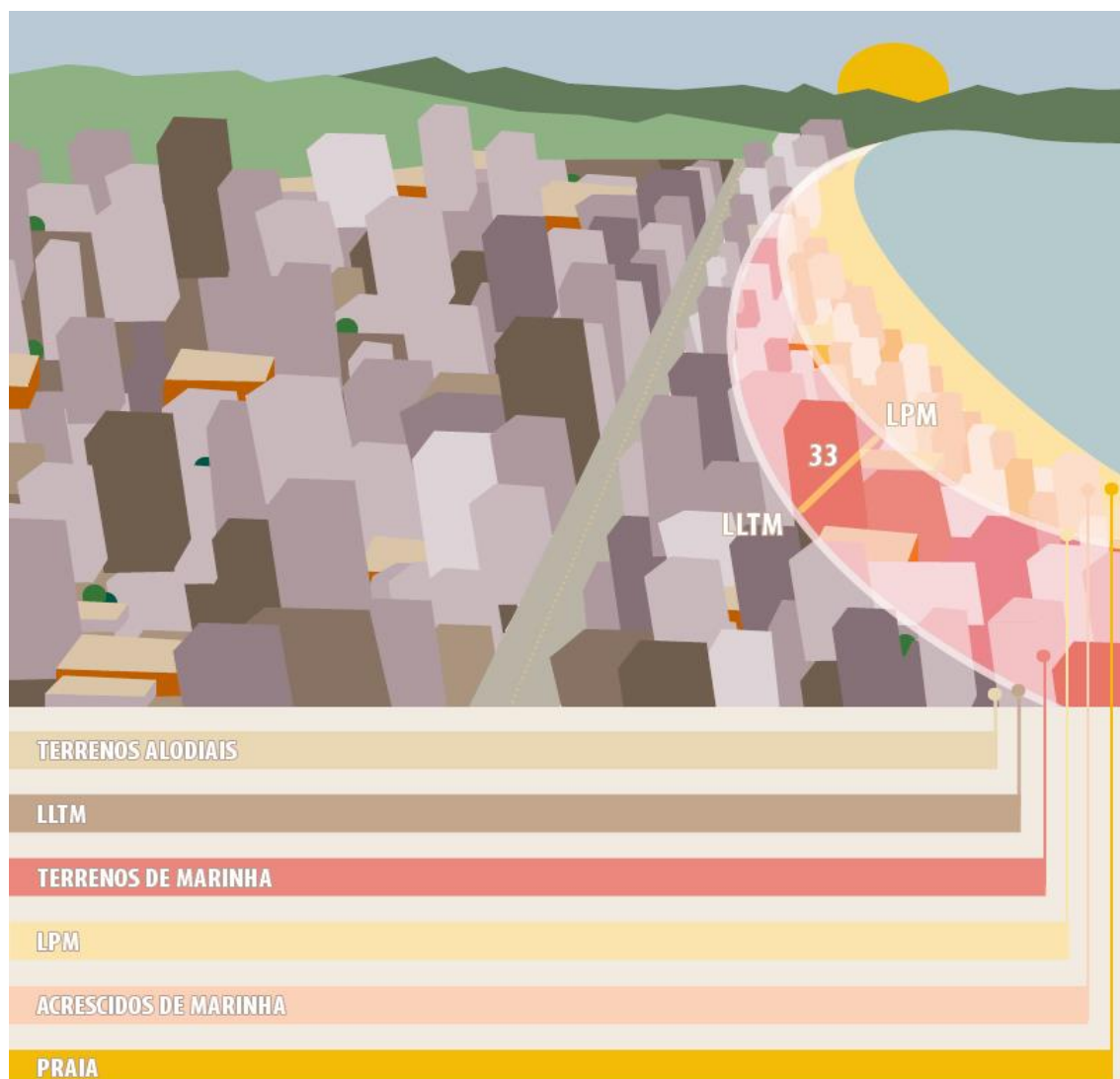


Figura 5: Terreno da Marinha

Fonte: Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, 2018.

Deste modo, conforme nos mostra a imagem, podemos demarcar as zonas que possuem à particulares, mas que tem por proprietário a União.

Os terrenos acrescidos de marinha são as porções de terras que antes eram cobertas pelo mar, ou eram mangues, praias ou canais marítimos, que foram aterrados após o ano de referência para a determinação da LPM (Linha do Preamar Média). Essa linha de demarcação é realizada pela Secretaria do Patrimônio da União por meio de estudo técnico. Só podem ser considerados de propriedade privada os terrenos alodiais, que são vizinhos aos terrenos da Marinha.

A ocupação privada dos Terrenos de Marinha, bem como dos acrescidos de marinha, seja por particulares, comércios ou indústrias, enseja o pagamento de uma retribuição pelo uso de um bem público, isto é, que pertence a todos os brasileiros. A depender do regime de ocupação do terreno, o responsável deverá recolher anualmente o foro ou a taxa de ocupação. Além disso,

sempre que houver comercialização de um imóvel em Terreno de Marinha deve haver o recolhimento do laudêmio. (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, 2018)

Os Terrenos na Marinha foram incorporados pelo texto constitucional desde a Carta Magna de 1891, pois seriam imprescindíveis à defesa do país nos termos do art. 64 do referido texto. (ROMANO, 2017) Desde sua criação, o instituto dos terrenos de marinha foi moldado para ser submetido, via de regra, ao regime enfiteutico, como forma de gerar rendas de foros e laudêmios para o poder público concedente.

O Ato das Disposições Constitucionais Transitórias - ADCT criou uma restrição à venda ou remição de foro de certos imóveis situados em zona de marinha, pois o art. 49,§3º estabeleceu que a enfiteuse seria o regime aplicado obrigatoriamente aos terrenos situados na faixa de segurança (Faixa de Preamar). Essa faixa era definida desde 1946 no art. 100 da própria Lei 9760, distando 100 (cem) metros da costa marítima ou 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio no entorno das fortificações e estabelecimentos militares. (ROMANO, 2017)

Pela legislação, as pessoas que ocupam imóveis nessas áreas têm apenas o direito de uso, já que a posse é pública. Os moradores são obrigados a pagar uma taxa anual, chamada de foro, pelo uso do terreno, que é recolhida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), órgão vinculado ao Ministério do Planejamento. (EHRHARDT, 2018) Caso os particulares queiram se desfazer de sua moradia, eles podem passar para terceiros com pagamento de laudêmio, que é uma taxa pela transferência do bem. Se o ente concedente precisar do espaço de volta, deverá indenizar o detentor de boa-fé pelas construções e benfeitorias realizadas, mas poderá o fazer mesmo sem o consentimento do detentor.

Muitos moradores, porém, entram com ações contra a União reivindicando a propriedade definitiva da área, com base no registro do imóvel em cartório. Porém não é válido para requerer a posse definitiva, já que a Constituição conferiu domínio público aos terrenos de marinha, os quais, dessa forma, não se tornam passíveis de usucapião. É notório que, após a demarcação da linha de preamar e a fixação dos terrenos de marinha, a propriedade passa ao domínio público e os antigos proprietários passam à condição de ocupantes, sendo provocados a regularizar a situação mediante pagamento de foro anual pela utilização do bem. (EHRHARDT, 2018)

Deste modo, a concessão do direito real de uso é o contrato pelo qual o ente público de domínio transfere a utilização, podendo ela ser remunerada ou gratuita, de terreno público ao particular. Embora haja transferência, o direito real sob o bem é resolúvel, e pode ser utilizada para fins de urbanização, industrialização,

edificação, cultivo, ou qualquer outra exploração de interesse social, consonante já o expresso do artigo 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

A concessão de uso, como direito real, diferente no que ocorre quando há só a posse, mas aqui há o “ânimo de proprietário”, então adere ao bem e o acompanha em todas as mutações, entretanto, é alienável por ato inter vivos e transferível por sucessão legítima e testamentária. (ROMANO, 2017)⁹

Rogério Tadeu Romano, 2017, nos mostra que, desde a inscrição da concessão, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos, civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas. Resolve-se a concessão antes de seu termo se o concessionário der ao terreno destinação diversa da estabelecida no contrato ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo as benfeitorias que houver feito no imóvel (artigo 7º, §§ 1º e 3º). O instituto está previsto no Código das Cidades (artigo 4º, V, “g”) como instrumento de política urbana.

Nesse viés, os imóveis situados na Península da Ponta d’Areia são em parte ou em todo pertencentes a União, por serem terrenos da Marinha. Deste modo devem e obedecem a legislação brasileira.

Entrementes, em junho de 2017 o governo estimulou a possibilidade de dar a posse (não a propriedade ainda) aos moradores de áreas de terreno da marinha. “Os critérios ainda não estão fechados, mas uma das possibilidades é doar esses imóveis, que hoje pertencem à União, para as famílias classificadas como baixa renda. Residentes de condomínios de luxo poderão pagar para obter a posse plena.” (AGÊNCIA GLOBO, 2017)

Segundo dados do Ministério do Planejamento, existem hoje 502 mil pessoas cadastradas como moradores em terrenos de Marinha, que são áreas localizadas ao longo da costa brasileira e medidas a partir da linha preamar até 33 metros para dentro do continente. A maior parte (276 mil) é ocupante, ou seja, pessoas que não são proprietárias e pagam uma taxa de ocupação anual de 2% a 5% sob o valor do domínio pleno sob o terreno na União. Outros 217 mil são foreiros, essas pessoas possuem 83% do terreno (enquanto a União tem 17%) e pagam uma taxa de aforamento de 0,6% sobre o valor de domínio pleno do terreno da União. O restante dos cadastrados, um grupo de 8,5 mil pessoas, ocupa os terrenos da Marinha em outros regimes. (AGÊNCIA GLOBO, 2017)

Ademais, a reportagem mostra outros fatores como:

Esses princípios constam do relatório do deputado Alceu Moreira (PMDB-

⁹ Artigo disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/59537/as-formas-de-utilizacao-do-terreno-de-marinha/5> >
Acesso em: 07 de jun de 2018.

RS) para a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) 39, que extingue o conceito de terreno de Marinha e trata da propriedade desses imóveis. "O presidente Michel Temer viu com bons olhos a nossa ideia e deu prazo de 20 dias para que os ministros fechem uma proposta de regulamentação, quando ele voltará a se reunir conosco". (AGÊNCIA GLOBO, 2017)

Desta maneira, precisa-se definir, então, o que seria a tão falada posse e propriedade. Os Direitos Reais é o alicerce do direito das coisas; é o direito originado de uma relação (jurídica) entre o homem e a coisa, traduzindo ocupação de riquezas (valor econômico), tendo por objeto um bem material (corpóreo) ou imaterial (incorpóreo) *erga omnes*. A função específica dos direitos reais é de atribuição das coisas às pessoas, permitindo-lhes a ocupação e utilização, ou seja, obter benefícios do valor daquelas. (ASCENSÃO, 1993, p.704)

Nesse diapasão, compreende que o direito de propriedade é o maior dos direitos reais, porque a coisa fica submetida ao titular do domínio e em todos os seus serviços. Sendo assim, toda e qualquer força de utilização ou obtenção de serviços que a coisa permitir, está reservada ao proprietário. Enquanto que a posse é o uso de determinada coisa. A posse natural, também chamada de detenção, é quando existe uma relação de dependência entre o detentor da coisa para com outra pessoa, onde aquele conserva a posse em nome deste e em cumprimento de suas ordens ou instruções. (ASCENSÃO, 1993, p. 704)

Os moradores dos terrenos da marinha "possuem" uma espécie de Posse *ad Usucapio*¹⁰, pois há existência do ânimo de proprietário da coisa, boa-fé, competente registro em cartório, mas não pode ser considerada porque não possuem sentença judicial que lhe possam conferir esse direito em função de lei expressa e já citada. Ademais, como já mencionado também, moradores dessas áreas não são consideradas posseiras em nenhuma forma, pois uma vez que as terras são da União, a posse é comum, ou seja, de domínio público. São meras detentoras, autorizadas para usufruir e gozar do espaço, podendo ter seu direito de ali permanecer a qualquer momento retirado.

Já as praias, conforme dispõe o conhecido artigo 10 da PNGC, dispõe o diverso. As praias são espaços públicos inalienáveis. O público não pode sofrer restrição por parte do particular para seu gozo; são abertas a livre utilização de

¹⁰ Posse com todos os pré-requisitos para se tornar proprietário através do Usucapião: boa-fé, posse mansa (o particular se instala na terra sem ameaças e nem violência), e por fim, após o juiz analisar esses requisitos subjetivos com o requisito objetivo temporal (5 anos ininterrupto), ele prolatará sentença passando para o posseiro a propriedade definitiva do bem.

todos, em regra.

Para uma gestão e um planejamento mais detalhados da Zona Costeira, a partir de 2001 é criado o Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (Projeto Orla), com uma articulação entre as esferas de poder e uma descentralização para a esfera municipal. São orientadas diretrizes gerais de disciplinamento de uso e ocupação na escala da Orla Marítima, a qual é definida como “a área de contato imediato terra/mar e de interface de processos terrestres e aquáticos (MORAIS; ZAMBONE, 2002, p.6)

O domínio público sobre o mar territorial compreende tanto a massa líquida como a porção terrestre sobre a qual se desenvolve o movimento das marés. Conteúdo e continente se integram no domínio marítimo que a União exerce, como um dos bens públicos de uso comum do povo. A porção submersa do território litorâneo caracteriza o leito do mar que se prolonga, sem solução de continuidade, na praia até o limite da máxima maré. (Tácito, 1997, p. 283)

Entretanto, embora seja garantido o acesso a qualquer cidadão e em qualquer sentido às praias brasileiras, deixa-se também limitado a passagem algumas situações excepcionais, quais sejam: os de interesse à segurança nacional e os incluídos em áreas protegidas por legislação específica. Logo, faz-se necessário salientar que os terrenos aforados (de domínio direto da União e domínio útil particular) ou os alodiais (domínio privado), que forem constituídos a título legítimo, são áreas protegidas por legislação específica.

O que se impõe ao intérprete, em hermenêutica construtiva, é a busca de adequada conciliação, pelo critério da razoabilidade, entre os princípios legais em aparente contradição. Nem deve ser descurado, sem qualquer proteção, o direito de acesso ao público, nem deve ser afrontado, indiscriminadamente, o direito dos proprietários vizinhos do bem público de uso comum. A solução razoável está, a nosso ver, em que se venha a constituir sobre a propriedade privada, a fixação de zona de servidão pública de trânsito a ser definida espontaneamente pelo proprietário ou mediante ato de autoridade. (TÁCITO, 1997, P. 286, 287)

Sobre o direito à propriedade privada e a limitação do espaço público, Rousseau, 1755, salienta:

O primeiro homem que cercou um pedaço de terra, que veio com a ideia de dizer “isto é meu” e encontrou gente simples o bastante para acreditar nele, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. (...) De quanta miséria e horror a raça humana poderia ter sido poupada se alguém simplesmente tivesse arrancado as estacas, enchido os buracos e gritado para seus companheiros: “Não dêem ouvidos a este impostor. Estarão perdidos se esquecerem que os frutos da terra pertencem a todos, e que a terra, ela mesma, não pertence a ninguém” (2008 [1755], p. 80).

John Locke, por sua vez, entende que para uma propriedade ser legítima deve haver o trabalho misturado do homem àquilo que ele tirou do seu estado natural:

Ainda que a terra e todas as criaturas inferiores pertençam em comum a todos os homens, cada um guarda a propriedade de sua própria pessoa; sobre esta ninguém tem qualquer direito, exceto ela. Podemos dizer que o trabalho de seu corpo e a obra produzida por suas mãos são propriedade sua. Sempre que ele tira um objeto do estado em que a natureza o colocou e deixou, mistura nisso o seu trabalho e a isso acrescenta algo que lhe pertence, por isso o tornando sua propriedade. (LOCKE, p.42)

Ao remover este objeto do estado comum em que a natureza o colocou, por meio do seu trabalho adiciona-lhe algo que excluiu o direito comum dos outros homens. Sendo este trabalho uma propriedade inquestionável do trabalhador, nenhum homem, exceto ele, pode ter o direito ao que o trabalho lhe acrescentou, pelo menos quando o que resta é suficiente aos outros, em quantidade e em qualidade. (LOCKE,p.42)¹¹

Entretantes, é necessário entender que, independente da ideologia acerca da gênese do instituto, é indispensável reconhecer este como um direito fundamental que deve, e é, ser tutelado pelo direito brasileiro; e ser também respeitados pelos demais agentes em prol da racional e consciente convivência em sociedade.

Luciano Takaki (2015)¹², compreende que a privatização de praias é uma solução racional para a manutenção e administração destas. Nessa toada, a “ocupação de praias pode ser inconstitucional, mas proibi-la viola o nosso direito natural de propriedade”. “Sem o direito de propriedade e com tais recursos sendo ‘bens públicos’, podemos considerar que as praias são verdadeiras terras de ninguém e onde conflitos acabam sendo comuns. Afinal, arrastões são exemplos disso.”

Não existem recursos escassos que não podem ser apropriados. Eles devem ser apropriados justamente por serem escassos. Apenas assim haverá uma administração racional de tal recurso. Um recurso escasso apropriado pelo estado é um recurso roubado e que não pertence a ninguém. (TAKAKI, 2015)

A Constituição Federal vigente estabelece em seu Art.5º, inciso XXII, o direito fundamental à propriedade privada. “é garantido o direito de propriedade;” (Brasil, 1988). E conforme o Art. 60, § 4º do mesmo documento, “não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir:” o inciso IV cita “os direitos e garantias individuais” (Brasil, 1988). Aí se encaixa o direito de propriedade, isso

¹¹ Livro Digital disponível em:< www.xr.pro.br/if/locke-segundo_tratado_sobre_o_governo.pdf> Acesso em 01 de jun de 2018.

¹² Artigo disponível em: <www.missesbrasil.com.br/privatizacaodepraias> Acesso em: 08 de jun de 2018.

significa que, enquanto a atual Constituição se manter em vigência, será impossível a supressão desse direito.

Quais os sujeitos no direito de propriedade? De um lado o sujeito ativo, o proprietário, qualquer pessoa física ou jurídica, desde que capaz. Do outro lado o sujeito passivo indeterminado, ou seja, todas as demais pessoas da sociedade que devem respeitar o meu direito de propriedade. (Menezes, 2004)¹³

Destarte, observa-se um choque entre direitos fundamentais. De um lado, o direito coletivo de uso e fruição de bem público pela coletividade, de outro, o direito a propriedade privada. Ambos os direitos são legítimos e protegidos pela ordem jurídica, afirma Caio Tácito, 1997, p. 284: “o direito privado do titular do domínio útil sobre os terrenos de marinha e do domínio pleno sobre os bens alodiais em contraste com o direito coletivo do povo ao uso regular das praias e dos mares”.

Dentro dessa natureza de discussão acerca de propriedade e compactação com o bem comum, o Estatuto da Cidade, em 2001, foi instituído pela Lei Federal 10.257.

Sua redação foi produzida para reduzir a desigualdade social no país em razão da não organização do crescimento urbano até então, em obediência à determinação constitucional, especificamente nos artigos 182 e 183, traz diretrizes e regras gerais para a política de desenvolvimento urbano a ser executado pelo poder público municipal.

4.1 A LEGISLAÇÃO E A OCUPAÇÃO TERRITORIAL DE PRAIAS EM SÃO LUÍS - MA

São Luís, como já apresentada anteriormente, com mais de quatro séculos de idade se configura uma das capitais mais antigas do Brasil. Por esse motivo, seu crescimento foi aleatório, não sendo produzidas, durante muitos anos, um planejamento da cidade.

Ao estabelecer normas de ordem pública e interesse social para regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como o equilíbrio ambiental, o Estatuto das Cidades inaugurou uma série de novos mecanismos que, combinados com o Plano Diretor das cidades dão suporte a uma nova ordem urbanística. Técnicas tradicionais de planejamento urbano como implantação de taxas de ocupação, zoneamento, recuos, dentre outras, podem ser trabalhadas conjuntamente com institutos jurídicos, tais como a outorga onerosa do

¹³ Artigo disponível em: <<<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula7.htm>> Acesso em 17 de jun de 2018.

direito de construir, direito de superfície, direito de preempção e as operações urbanas consorciadas (FARIAS, 2011).¹⁴

Ao município, por serem as necessidades dos habitantes do país o ponto alto do planejamento, e o modo mais fácil de concretizar tais diretrizes é em situações de menor escala, cabe a implementação das políticas públicas, de forma mais satisfatória do que em qualquer outro ente federativo. (ERNANDES, 2014)¹⁵ E ele o faz pelo Plano Diretor.

Segundo o artigo 41 do Estatuto, cidades com mais de 20 mil habitantes são obrigadas a editar seu Plano Diretor, e deverá ser revisto pelo menos a cada dez anos. A cidade de São Luís, por óbvio, tem o seu, afinal trata-se de uma metrópole, mas que possui uma linguagem técnica; é muito genérico, ou seja, menciona as questões do município de forma muito rasa e por vezes omissa. Uma vez que o plano diretor é imprescindível pois deve servir de diretrizes para a construção de políticas públicas de desenvolvimento e expansão urbana e rural. (BRITO, 2009)

A lei nº 4.669, de 11 de outubro de 2006 dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São Luís. A mencionada legislação começa a tratar das praias em seu artigo 29, § 2º, VI, as considerando áreas de uso sustentável, ou seja, demonstrando a preocupação do ente federado à conservação ambiental do espaço.

Ademais, o Plano Diretor traz em seu capítulo II abordagens sobre a política paisagística do Município, e no art. 92, IV, prescreve que as praias são consideradas áreas de interesse paisagístico. A importância dessa classificação consiste no fato que esta política “define-se como um conjunto de objetivos, diretrizes e estratégias que orienta a gestão paisagística da cidade, garantindo sua proteção, conservação e valorização, bem como a qualidade de vida da população”. (art. 91, caput, Lei nº 4.669/06)

Entretanto, no tocante dos objetivos que sustentam a classificação supracitada, o Plano Diretor impõe que devem ser garantidos, portanto, “o direito do cidadão à fruição da paisagem”, “garantir a qualidade ambiental e paisagística do espaço público”, entre outros. Nessa toada, entende-se que, não obstante da área aqui estudada ser bem de uso coletivo, o Município também traça metas para a sua

¹⁴ Livro Digital disponível em: < https://www.passeidireto.com/arquivo/4571173/livro_estatuto-da-cidade_os-desafios-da-cidade-justa> Acesso em: 07 de jun de 2018.

¹⁵ Artigo disponível em:<www.cartorioportobelo.com.br/imoveis-de-marinha-impossibilidade-de-concessao-de-posse-definitiva/> Acesso em 07 de jun de 2018.

manutenção e conservação, respeitados o caráter coletivo e ambiental. (art. 92, Lei nº 4.669/06)

Na tabela abaixo podemos observar o interesse do legislador ao dispor o Plano Diretor.

MACROZONEAMENTO AMBIENTAL	DEFINIÇÃO	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS
APP - Dunas - Mangues - Mananciais e fundo de vales (incluindo as matas ciliares) U. de Proteção Integral - Estação Ecológica - Parque Estadual	São áreas definidas por Legislação Federal como áreas de preservação permanente ou Como unidades de proteção integral.	Preservar a natureza e os recursos hídricos permitindo apenas os usos voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, quando previstos em lei específica.	- ZPA – Zona de Proteção Ambiental - Programas de Educação Ambiental
U. de Uso Sustentável - Parque Ecológico - APA's Parques Urbanos Sítio Santa Eulália Praias Áreas de Recarga de Aquíferos	São áreas onde se deve compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes.	Utilização sustentável dos recursos naturais existentes. São permitidos usos econômicos como o turismo, lazer, comércio de consumo local, e agricultura (uso atribuído somente às APA's).	- ZPA – Zona de Proteção Ambiental - Transferência do Direito de Construir - Termo de Compromisso Ambiental - Incentivos Fiscais - Programas de Educação Ambiental

Tabela 1- Macrozoneamento Ambiental

Fonte: Anexo I da Lei nº 4.669/06

Na tabela seguinte, o legislador busca resumir o mapa do macrozoneamento urbano através de sua zona de interesse.

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS EM CONSOLIDAÇÃO - 1			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"> - São áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infra-estrutura incompleta; - Possuem espaços urbanos com potencial para o adensamento e verticalização; - São áreas habitadas por população de renda média e alta e bom nível de escolaridade; - São áreas atrativas e valorizadas no setor imobiliário. 	<ul style="list-style-type: none"> - Disciplinar a ocupação, controlando o adensamento construtivo e garantindo a qualidade ambiental; - Estimular a implantação de habitação de mercado popular ou de interesse social; - Complementar o tecido urbano, aproveitando o potencial paisagístico e cumprindo a função social da propriedade; 	<ul style="list-style-type: none"> - Outorga onerosa com valor mais alta; - Direito de preempção; - Parcelamento, edificações e utilização compulsórios; - IPTU progressivo; - Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública; - Projeto de urbanização local; - Usucapião especial de imóvel urbano; - Concessão do direito real de uso; - Contribuição de melhoria. 	<p>Ponta D'Areia, Conjunto São Marcos, São Marcos, Ponta do Farol, Parte do Renascença, Parte do Jaracaty, Parte do Santa Eulália, Parte do Calhau, Parte do Olho D'Água.</p>

Tabela 2 - Macrozoneamento Urbano

Fonte: Anexo II da Lei nº 4.669/06

Em síntese, o Plano Diretor do Município de São Luís não aborda, de forma satisfatória a ocupação das praias e da zona costeira. Esse instrumento serve basicamente como principal instrumento normativo e orientador da política de desenvolvimento urbano e rural com sustentabilidade socioambiental, isto é, dispões de caráter genérico acerca do nosso objeto de Estudo.

Na busca de uma melhor compreensão e direcionamento de investimentos, medidas e fiscalização, em 1992 foi criada a Lei de Zoneamento, que trata da divisão do Município em zonas, define normas de parcelamento e uso do solo, bem como estabelece as intensidades de ocupação e as atividades permitidas e proibidas. (PREFEITURA DE SÃO LUÍS, 2018)

Segundo a redação da própria Lei do Zoneamento, suas normas gerais, ou seja, sua razão de existir está transcrita no artigo primeiro:

Art. 1º - A presente Lei dispõe sobre a divisão do Município em zonas, define normas de parcelamento e uso do solo do Município, bem como estabelece as intensidades de ocupação, utilização e as atividades adequadas, toleradas e proibidas, tendo em vista os seguintes objetivos: I. Orientar e estimular o desenvolvimento urbano; II. Minimizar a existência de conflitos entre as áreas residenciais e outras atividades sociais e econômicas; III. Permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano; IV. Assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo; V. Assegurar a reserva de espaços necessários à expansão disciplinada da cidade. (grifo nosso)

A lei 3.253/92 (Lei de Zoneamento) é mais específica. Embora seja mais antiga do que o Plano Diretor, ela serve como complemento daquele que é mais abrangente.

A área do nosso objeto de estudo está na Lei do Zoneamento em três classificações (Mapa de zoneamento da Península em Anexo), a saber: Zona Residencial 2 (ZR2) – “inicia-se este perímetro no ponto de interseção da Av. Nina Rodrigues com Av. Maestro João Nunes, seguindo pela primeira até atingir a linha de preamar da Praia da Ponta d'Areia” - ; Zona Turística 1 (ZT1) e Zona Turística 2 (ZT2). (Lei 3.253/92)

Nessa toada, a Lei do Zoneamento (3.253/92) estabelece para a Zona Residencial 2 (ZR 2):

Art. 13 - Os lotes resultantes dos novos parcelamentos são fixados e disciplinados pelas seguintes normas: I. Área mínima do lote igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); II. Área mínima do lote igual a 12,00 m (doze metros).

Art. 15 - As ocupações dos lotes pela edificação ficam disciplinadas pelas seguintes normas (...) II. Área Livre Mínima do Lote (ALML) igual a 40% (quarenta por cento) da área do terreno, exceto para a ZR2 - Ponta d'Areia, que é de 50% (cinquenta por cento); (grifo nosso)

Quanto à Zona Turística 1 - ZT 1:

Art. 53 - Os lotes resultantes dos novos parcelamentos são fixados e disciplinados pelas seguintes normas: I. Área mínima do lote igual a 4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados); II. Testada mínima do lote igual a 40,00 m (quarenta metros).

Art. 55 - As ocupações dos lotes pelas edificações ficam disciplinadas pelas seguintes normas: I. Área Total Máxima de Edificação (ATME) para usos de hospedagem igual a 150% (cento e cinquenta por cento) da área do terreno, e nos demais casos igual a 120% (cento e vinte por cento); II. Área Livre Mínima do Lote (ALML) igual a 60% (sessenta por cento) da área do terreno; III. Afastamento frontal mínimo igual a 12,00 m (doze metros); IV. Gabarito máximo permitido para usos de hospedagem igual a 15 (quinze) pavimentos e, para os demais igual a 12 (doze) pavimentos.

E para a Zona Turística 2 - ZT 2:

Art. 57 - Os lotes resultantes dos novos parcelamentos são fixados e disciplinados pelas seguintes normas: I. Área mínima do lote igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados); II. Testada mínima do lote igual 20,00 m (vinte metros).

Art. 59 - As ocupações dos lotes pelas edificações ficam disciplinadas pelas seguintes normas: I. Área Total Máxima de Edificação (ATME) para usos de hospedagem igual a 270% (duzentos e setenta por cento) da área do terreno e nos demais casos igual a 210% (duzentos e dez por cento); II. Área Livre Mínima do Lote (ALML) igual a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno; III. Afastamento frontal mínimo igual a 5,00 m (cinco metros) para edificação de até 04 (quatro) pavimentos e igual a 8,00 (oito metros) para as demais; IV. Gabarito máximo permitido para usos de hospedagem igual a 15 (quinze) pavimentos e, para os demais igual a 12 (doze) pavimentos.

Além disso, a norma dispõe sobre usos que são tolerados e proibidos nas zonas. As Zonas Turísticas da qual nosso objeto de estudo faz parte tem menos permissões do que proibições. Na ZT 1, por exemplo, é permitido Residência Unifamiliar, Residência Multifamiliar, Serviços de Hospedagem e Lazer e Cultura (apenas). Já no ZT 2 é permitido tudo o que o que foi dito acima para o ZT 1, e mais outras várias coisas – como comércio varejista, demais comércios, serviços variados, igrejas, entre outros.

5 OS REFLEXOS DA OCUPAÇÃO E O USO DE BEM COLETIVO NA PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA

Neste tópico, discute-se o processo de ocupação da Península da Ponta d'Areia conforme processo histórico de fundação do bairro, a importância da construção da ponte José Sarney e demais transformações para a mudança nas ocupações no bairro.

Observadas as disposições estabelecidas em lei, bem como analisado o universo da pesquisa, é chegada a hora de colher os resultados obtidos através da leitura, pesquisa bibliográfica, observação direta e diário de campo.

Nota-se que a Península da Ponta d'Areia é um espaço, de certo, estreito, que é cercado pelo mar em quase toda a sua integralidade. Por esse motivo ela pode ser considerada, na sua maior parte, como forma genuína de Terreno da Marinha. Repleta de Condomínios, bares, restaurante e Hotéis, a Península, em meio de tantos moradores, possui poucos donos: a União e os proprietários de terrenos alodiais (vizinhos do terreno da marinha). (FIGURA 6)



Figura 6: Península da Ponta d'Areia

Fonte: Gilberto Léda¹⁶

¹⁶ Disponível em: < gilbertoleda.com.br/2012/12/22/imagens-do-dia-espigao-trabalha-lentamente/ > Acesso em: 13 de jun de 2018.

Constata-se, nessa região, presença marcante de muros em regiões de praias e terrenos da marinha. É cediço que as praias são de domínio e posse integralmente público, mas que se observa arbitrariedade quanto a facilidade de gozo de banhistas à praia. Segundo o artigo 10 do PNGC, a integralidade das praias deve ser aberta ao público, o que contrasta com a realidade do local.

Logo no início da península vemos a presença massiva de bares murados, que, em que se pese, só pode ser usufruído por clientes destes estabelecimentos. De acordo com a legislação brasileira vigente, como já visto, esses empreendimentos ali situados, devem prescindir de passagem para qualquer que seja o público, sem óbice.

Essa indisponibilidade ao público foi observada na pesquisa direta de campo. Ao entrar no estabelecimento, dirigimo-nos à praia com um isopor que continha bebidas. Observamos que sentar na areia, o funcionário de um dos estabelecimentos, de imediato, avisou que só poderíamos permanecer ali se consumíssemos algo no bar, pois o uso do espaço era para clientes.

Isso é, há restrições constantes no uso do espaço público pelos empreendimentos que ali se assentam.

Também se verifica a presença de um Hotel a beira da praia (O Praia Mar Hotel), dificultando a entrada, gozo e usufruto do público geral. Tal empreendimento está em terreno da marinha, mas também insurge em limites de praia, o que, em obediência ao texto legal, não é permitido. Só se permite nos terrenos da marinha que não sejam as praias. As praias brasileiras devem sempre ser abertas ao público, mas é sabido que essa não é a realidade em boa parte da zona costeira brasileira, a praia da Ponta d'Areia não é a exceção.

O espaço é também repleto de condomínios, destes nenhum está alocado nas praias, mas sim nos terrenos da marinha. De tal forma, apresentam condição legal para ocupar o espaço.

Além dessas irregularidades constatadas nesse estudo, a poluição latente na praia, provenientes dos grandes empreendimentos sem respeito às normas ambientais, e também a função do desagüe direto do poluído rio Anil no mar, faz com que a área seja iminentemente inapropriada.

O plano diretor do município de São Luís, a Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006, objetiva, entre outras coisas:

“o controle da expansão do perímetro urbano do município, com vistas a assegurar as condições socioambientais da área rural e a permanência das comunidades centenárias e suas práticas produtivas e culturais ligadas a terra e ao mar; a cooperação entre os governos e a iniciativa privada no processo de urbanização, em atendimento ao interesse coletivo; (...) o planejamento territorial do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a vida humana e o meio ambiente”.(SÃO LUÍS, Lei nº 4.669/2006).

É de fácil constatação observar que a Península da Ponta d’Areia não atente mais às comunidades centenárias e suas práticas produtivas e culturais ligadas a terra e ao mar; nem tampouco vê-se a políticas públicas efetivas de modo a evitar e corrigir os efeitos negativos ao meio ambiente e a vida humana em função do crescimento urbano distorcido, como o plano diretor ludovicense postula.

O que se observa, *in loco*, são espaços quase completamente utilizados/murados por construções milionárias. A Península da Ponta d’Areia, em poucas décadas, tornou-se o metro quadrado mais caro da cidade, mas tornou-se também (junto com o restante do bairro da ponta D’areia) o ponto costeiro mais poluído da capital.

5.1 OCUPAÇÃO POR MEIOS DE HOSPEDAGEM

A Península da Ponta da Areia conta com três hotéis, um situado na beira da praia e outros dois em terreno da marinha, são eles: Hotel Praia Mar, Hotel Praia Ponta d’Areia e Hotel Veleiros.

Entre esses grandes empreendimentos hoteleiros, a discussão central se encontra no Hotel Praia Mar. Situado a beira da praia, sua fundação se deu em 1987 – antes da Constituição da República Federativa do Brasil datada promulgada em 1988. (FIGURA 7)

/ conheça o PRAIAMAR HOTEL

O HOTEL

Bem Vindos ao Praia Mar Hotel, o único hotel situado a beira mar. Estamos no mercado desde 1987 sempre melhorando nossos serviços para tornar sua estadia cada vez mais agradável.

O Praia Mar Hotel tem um ambiente único, com uma variedade de serviços, como piscinas adulto e infantil, restaurante com vista para o mar, salas de reunião, centro de convenções para até 350 pessoas, playground, fraldário e salão de beleza. Isto tudo para melhor servi-lo!

Acomodações

Temos 122 apartamentos: sendo 7 suítes, 48 apartamentos luxo, e 67 apartamentos Standards, todos equipados com TV a cabo, frigobar, ar condicionado, secador de cabelo, som ambiente e área de trabalho. Tudo para atender com qualidade os que aqui se hospedam, preservando a amizade dos que se tornam gente de casa!

Nossas instalações



es/ima aallerv/01.iba

FIGURA 7: Site do Hotel Praia Mar com suas informações de serviço, acomodações e fundação.

Fonte: Praia Mar

Segundo a legislação vigente, o hotel é uma propriedade particular se encontra em na praia. Sua instalação na praia é causa de impedimento de livre gozo comum, o que contrasta com as leis que tratam do espaço público.

É notório que, após a demarcação da linha de preamar e a fixação dos terrenos de marinha, a propriedade passa ao domínio público e os antigos proprietários passam à condição de ocupantes, sendo provocados a regularizar a situação mediante pagamento de foro anual pela utilização do bem. (EHRHARDT,2018)

Embora a construção do hotel tenha sido feita antes da promulgação da Constituição de 88, não é possível alegar que não haviam legislações anteriores que não dispunham acerca da matéria.

No direito brasileiro, o Decreto n. 6.617, de 29 de agosto de 1907, já

dispunha sobre os terrenos de marinha e especificamente sobre a utilização das praias, proibindo, claramente, construções nos Terrenos de Marinha e, por conseguinte, nas praias.

A Carta Republicana, as praias são protegidas das atividades particulares e devem ser de fruição universal, sem contar que elas devem estar abertas e disponíveis para a proteção nacional.

Tal regime, como já visto, se extrai do fato de as praias serem "fronteiras naturais" do país, e, nessa condição, devem ter tratamento diferenciado das demais terras públicas, e mesmo de outros bens de uso comum do povo, como ruas, avenidas e praças. Devem ser tratadas como "faixa de fronteira", que, no §2º do citado artigo, são definidas como "a faixa de até cento e cinqüenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada como fundamental para a defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei". (da SILVA, 2008)

A Lei n. 7.661/88 foi regulamentada pelo Decreto n. 5.300, de 07 de dezembro de 2004, que em seu artigo 21 repete o conceito de praias constante da Lei, ainda em vigor.

Convém destacar, do Decreto, as disposições constantes do §1º do artigo 21, o qual estabelece que a Administração Municipal deverá assegurar, dentro do planejamento urbano, o livre acesso às praias pela população, e deverá, para tanto, adotar como critérios: I – nas áreas já ocupadas por loteamentos à beira mar, sem acesso à praia, o Poder Público Municipal, em conjunto com o órgão ambiental, definirá as áreas de servidão de passagem, responsabilizando-se por sua implantação, no prazo máximo de dois anos, contados a partir da publicação deste Decreto; e II – nas áreas a serem loteadas, o projeto de loteamento identificará os locais de acesso à praia, conforme competências dispostas nos instrumentos normativos estaduais e municipais; III - nos imóveis rurais, condomínios e quaisquer outros empreendimentos à beira mar, o proprietário será notificado pelo poder Público Municipal, para prover os acessos à praia, com prazo determinado, segundo condições estabelecidas em conjunto com o órgão ambiental.

A lei de Zoneamento explica que esse empreendimento é de impacto, e que, portanto, ele deve obedecer a vários parâmetros de cuidado.

Art. 228 - São considerados Empreendimentos de Impacto, entre outros a serem definidos por lei, projetos residenciais com área construída maior ou igual 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) ou qualquer projeto para fins não residenciais com área construída maior ou igual a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados). (SÃO LUÍS, Lei 3.253/92)

Nota-se que esse espaço de servidão não é respeitado pelo Hotel Praia Mar. Sua estrutura é completamente feita pensando na satisfação apenas de seus clientes. Não há passagem de servidão. (FIGURA 8)



FIGURA 8: Varanda do Hotel Praia Mar

Fonte: Thaynara Correia

Na imagem acima observa-se uma passagem para o mar. Entretanto esta não pode ser confundida como área de servidão, uma vez que para passar por ela deve-se primeiro que passar pela entrada do hotel e pedir permissão à recepcionista. Área de servidão deve atender ao público de forma indiscriminada e deve ser de fácil acesso.

Vê-se, pois, que a vocação das "praias" para o uso comum do povo não é recente, e decorreu de um processo de construção histórica do instituto, notadamente sob influência do Direito Português e também das condições geográficas do litoral brasileiro, em face de sua grande extensão. Trata-se, pois, de fronteira natural do País, e tal como toda e qualquer zona de fronteira é região de segurança do Estado. Como nos diz Roberto Santana de Menezes, "As marinhas sempre tiveram um tratamento diferenciado das demais terras do Estado, em face da sua localização estratégica, uma interface com o mar." (SILVA, 2018)



FIGURA 9: Área de Lazer de frente para o mar

Fonte: Thaynara Correia

A área de lazer do Hotel (FIGURA 9), bem como toda a sua estrutura, é um local ideal para aproveitar um espaço praiano e seguro, mas acaba por restringir o acesso à praia do público em geral. Como já mencionado anteriormente, o hotel ocupa um lugar impróprio, e sendo assim, deveria dispor em sua estrutura peça de passagem para que qualquer pessoa possa utilizar a praia. Mas os preceitos legais não são atendidos pelo Empreendimento Hoteleiro.

Além do Hotel Praia Mar, a Península possui o Hotel Praia Ponta d'Areia e Hotel Veleiros. Ambos são situados em terreno na marinha, precisam cumprir com os pré-requisitos legais que a legislação brasileira comporta como já mencionado anteriormente.

Deste modo, os hotéis na península da ponta da areia encontram-se em terreno de marinha, entretanto o Hotel Praia Mar é o mais polêmico em função da sua localização na beira do mar, bem como é o que se encaixa no objeto de pesquisa. Como já mencionado, a área da praia pertence à União, é portanto, de natureza coletiva e inalienável, não podendo o particular apropriar-se para seu uso individual.

Observou-se que, embora haja uma robusta legislação que tutele (com

formas de limite, objetivos, função social da terra, ferramentas de fiscalização e multas) os bens de usos comum, bem como as cautelosas formas de permissão, loteamento, etc, em áreas como essa; não há a efetivação real do poder público na cobrança dos empreendimentos. Isto faz surgir impactos negativos de desigualdade social – pois impede certas pessoas de usarem o espaço -, ambientais, entre outros.

Nota-se facilmente a ausência de fiscalização por parte do poder público para cobrar o acesso coletivo e indiscriminado daquelas áreas pela população. Deste modo, compreende-se que o particular possui vasto domínio sobre os bens comuns em função da omissão de cobrança pelo ente público, que é o sujeito legítimo para agir em prol da coletividade.

5.2 OCUPAÇÃO POR BARES E RESTAURANTES

Os bares na península da Ponta d'Areia são vários, a maioria é murada, o que dificulta, e por vezes – segundo a constatação na pesquisa de campo – impossibilita o gozo e usufruto da população em geral de usar a praia. (FIGURA 12)



Imagem 12: Bar murado na praia

Fonte: Thaynara Correia

Os bares não possuem uma padronização como acontece no restante da Praia da Ponta d'Areia (fora da península). Suas estruturas não são convidativas e eles são completamente inseridos nas áreas de praia. Sua localização confere a inviabilidade dos muros que os cercam em respeito ao artigo 10 da PNGC - as praias devem ser de fruição universal.

Arbitrariamente os bares, no início da península, fecharam as praias através de muros para que apenas os seus clientes possam gozar do espaço. Há a confusão real acerca do direito de gozo do espaço público por qualquer cidadão com o direcionamento dos serviços e espaços para consumidores de fato. (FIGURA 13)



Figura 13: Bar Murado na Praia

Fonte: Thaynara Correia

Ademais, na região não há rede de esgoto suficiente para suportar a demanda cada dia mais crescente de imóveis na região. O problema é tão grave e antigo que obrigou o juiz titular da Vara de Direitos Difusos e Coletivos de São Luís a proibir que a Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão (CAEMA) emita

atestado de viabilidade técnica para novas construção de mais empreendimentos no local. (FURTADO, 2017)

De certo, essa inviabilidade de construção é proibitiva para todo tipo de empreendimento, comercial ou residencial, uma vez que as questões ambientais devem ser respeitadas. A contínua poluição na Península da Ponta d'Areia é mais que o empecilho turístico, gerando uma negativa ao setor hoteleiro, mas também uma questão de saúde pública e desrespeito as questões ambientais

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve o objetivo de compreender o processo dinâmico da ocupação das praias brasileiras pelo setor hoteleiro, sobretudo a Península da Ponta d'Areia em São Luís do Maranhão. Utilizando de objetivos intermediários, também se pretendeu identificar quais empreendimentos compõe o setor hoteleiro, bem como demonstrar os reflexos da apropriação na península da Ponta d'Areia.

Pode-se inferir a partir desse estudo que as praias são lugares cobiçados pela maioria das pessoas que buscam o litoral. Nesse modo, empreendimentos hoteleiros que possuem seu negócio próximo em praias conferem um grande diferencial competitivo frente a outros. Entretanto, deve-se ressaltar que os banhistas não devem ficar bitolados a esses empreendimentos como condicionante ao seu momento de lazer.

De certo, obtivemos algumas respostas que sempre direcionaram que o processo de construção social de apropriação daqueles espaços - relação histórica, econômica e política - e é compreendido que esse processo é sempre dinâmico e interligado, nunca inerte.

Outro aspecto que foi possível concluir nesse estudo diz respeito a contribuição do poder público frente ao tema. O poder público sempre pode interferir positiva ou negativamente nos espaços construídos historicamente que concentram vários interesses. Essa interferência pode ser dar através de ação (elaboração de leis, regulamentação, fiscalização do particular) como por omissão (descaso, negligência, etc).

Observou-se as duas formas de interferência do poder público, tanto a presença quanto omissões. A presença se confere pela edição de normas que estabelecem padrões e comportamentos nas zonas costeiras. A omissão consiste na negligência e freqüente falta de fiscalização nessas áreas. Empreendimentos hoteleiros estão há anos no mesmo lugar, agindo de forma arbitrária às leis e o poder público nada faz para impor que a determinação legal seja cumprida, impedindo, desta forma, que a coletividade possa exercer seu direito de usufruto sobre a praia da península.

Enquanto que as normas brasileiras declaram as praias bens públicos, na prática elas são objeto de apropriações privadas. Tal realidade evidencia-se pelas relações de poder, com interesse ao que move o Estado e as classes dominantes: o

que é vendável sempre prevalece ao que é aberto. Como colocaram Souza e Rodrigues (2004) em uma sociedade capitalista, o Estado tende a ser controlado pelas classes dominantes. E a partir de interesses e da lógica capitalistas são privatizados espaços litorâneos.

Os estudos realizados por essa pesquisa conferiram que a Península da Ponta d'Areia é um espaço que pouco pode ser utilizado pela população em geral. Há, no local, um dos mais importantes cartões postais da cidade, esse é aberto ao público, mas nos seus arredores constatamos a tomada do espaço também por bares quiosques e demais investimentos e serviços aos turistas que ali caminham, em um cenário repleto de natureza e prédios.

A península da Ponta d'Areia é um lugar de potencial turístico e mobiliário, mas que é negligenciada pelo poder público. Os empreendimentos hoteleiros que ali estão, como os bares, não estão preparados para lidar com o público, mas tão apenas com seus clientes.

O choque da apropriação de praias pelo setor hoteleiro é a confusão que se faz sobre a privatização de um lugar eminentemente público para a cessão de espaço imperativamente consumerista.

Grandes obras de valores altos como o espigão ainda não são suficientes para fazer melhorar os índices turísticos de São Luís. Embora a cidade esteja localizada entre as regiões litorâneas mais invejadas do Brasil – no Nordeste – as praias ludovicenses são, em sua grande maioria, inapropriadas para banho.

Além de praias em estado grave de poluição, a apropriação desses espaços praianos são empecilhos para a população em geral – e aqui também se inclui o turista.

Com base nisso, a sugestão de melhoria por parte Estado e os empreendimentos hoteleiros tem que observar os dispositivos legais que atendam mais a população, de modo a saber e efetivar o respeito à coletividade e às normas ambientais. Ao agir com tal postura estará também, inevitavelmente, melhorando o turismo ludovicense; e não existe melhor maneira que fortalecer o setor hoteleiro, senão por esse caminho.

Espera-se que essa pesquisa tenha contribuído com o estudo sobre o conflito da apropriação de terras sobre as praias pelo setor hoteleiro na região da península da praia da Ponta da Areia. Vale ressaltar que esse estudo não esgota a perspectiva de novos assuntos, portanto, sugere-se que as novas pesquisas se

aprofundem em entender a dinamicidade e relevância desses empreendimentos para o turismo, hotelaria para com o crescimento e desenvolvimento econômico regional e aprofundar a pesquisa sobre a execução das medidas já postuladas nas normas legais, para que os empreendimentos não deixem de oferecer seus serviços a seus clientes, mas que facilitem o acesso do público à praia de maneira indiscriminada.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, J. V. **Turismo: fundamentos e dimensões**. 8. ED. São Paulo: Ática, 2004.

ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. 6. ed. **Hotel: planejamento e projeto**. São Paulo: Senac, 1999

ASCENSÃO, J.de O. **Direito civil: reais**. 5. ed., rev., e ampl. Coimbra: Coimbra, 1993. 704 p.

BERVIAN, Pedro Alcino; CERVO, Arnaldo Luiz. Metodologia Científica. São Paulo – SP: Makron Books do Brasil, 1996.

BRASIL .Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Organização de Alexandre de Moraes. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

_____. **Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988**. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 16 mai. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03//L76leis61.htm>. Acesso em: 15 de out. de 2016

BRITO, Cilícia Dias dos Santos Belfort. **O processo de uso e ocupação do solo urbano previsto no plano diretor de São Luís-MA**. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Rondônia, 2009.

BLUME, Bruno André. Privatizar ou não Privatizar: eis a questão. Disponível em:<<http://www.politize.com.br/privatizar-ou-nao-privatizar-eis-questao/?gclid=Cj0KEQjwp4fABRCer93Klpaki94BEiQAsXJMGmFBXp1cIKYLyb eToxyTwligtQTt3N3UsEmtoCWqicsaAtu28P8HAQ>> Acesso em: 15 de out. de 2016.

BÓIS, Henrique; KATTAH, Eduardo. **A ilha da discórdia na terra dos Sarney**. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/noticias/geral,a-ilha-da-discordia-na-terra-dos-sarney,1090011>> Acesso em 04 de jun de 2018.

DA SILVA, Marcos Luiz. **O Regime Jurídico das Praias Marinhas**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/11417/o-regime-juridico-das-praias-marinhas>> Acesso em: 15 de jun de 2018.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo 9.ed. São Paulo: Atlas,1998.

DOS SANTOS, Fabíola Martins. **O Desenvolvimento do Setor Hoteleiro em Florianópolis – Santa Catarina - Brasil**. Disponível em: <www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaturistica/62.pdf> Acesso em: 31 de mai de 2018.

EMBRATUR. **Anuário de 2017**. Brasília. 2018. Disponível em: <http://www.turismo.gov.com.br/turismo/programas_acoes/informacao_estudos/index.html>. Acesso em 15 mai. 2018.

EHRHARDT, Daisy. **Imóveis de Marinha: Impossibilidade de Concessão de Posse Definitiva**. Disponível em: <www.cartorioportobelo.com.br/imoveis-de-marinha-impossibilidade-de-concessao-de-posse-definitiva/> Acesso em 13 de jun de 2018.

ERNADES, Jaqueline. **Estatuto da Cidade, Plano Diretor e Instrumentos Urbanísticos**. Disponível em: <<https://jaqueernandes.jusbrasil.com.br/artigos/150699973/estatuto-da-cidade-plano-diretor-e-instrumentos-urbanisticos>> Acesso em: 12 de jun de 2018.

FARIAS, Vanderlei de Oliveira; GOMES, Daniela; MUSSI, Andréa Quadrado (Org.). **Estatuto da cidade: os desafios da cidade justa**. Passo Fundo: Ed. IMED. 2011. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/4571173/livro_estatuto-da-cidade_os-desafios-da-cidade-justa> Acesso em: 07 de jun de 2018.

FURTADO, Luis. **Justiça Proíbe Novas Construções na Península da Ponta d'Areia**. Disponível em: <<https://oimparcial.com.br/noticias/2017/09/justica-proibe-novas-construcoes-na-peninsula-da-ponta-dareia/>> Acesso em: 17 de jun de 2018.

GIL, Antônio C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo – SP: Atlas, 1991.

GONÇALVES, M. H. B.; KRITZ, S. **Introdução a turismo e hotelaria**. São Paulo: Senac, 1998.

GOVERNO DO BRASIL. **Cidade de São Luís completa 404 anos de história**. Disponível em: <www.brasil.gov.br/editoria/turismo/2016/09/cidade-de-sao-luis-completa-404-anos-de-historia> Acesso em: 03 de jun de 2018.

G1 MA. **Quatro Pontos estão Próprios para Banho em Praias de São Luís**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/secretaria-do-meio-ambiente-atualiza-pontos-proprios-para-o-banho-nas-praias-de-sao-luis.ghtml>> Acesso em: 12 de jun de 2018.

HOSPEDIN. **Situação do Setor Hoteleiro no Brasil**. Disponível em: <<http://blog.hospedin.com/hotelaria/>> Acesso em: 15 de mai de 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **São Luís, História**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/historico>> Acesso em 03 de jun de 2018.

LIMA, Carlos Eduardo Dantas de Oliveira. **O conceito de praia e seu regime jurídico**. ConteudoJuridico, Brasília-DF: 23 jun. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.48740&seo=1>>. Acesso em: 15 jun. 2018.

LOCKE, John. **O segundo tratado sobre o governo civil**. Ed. Vozes. Disponível em: <www.xr.pro.br/if/locke-segundo_tratado_sobre_o_governo.pdf> Acesso em 01 de jun de 2018.

MAZÓN, Tomás, ALEDO, Antonio. **El Dilema del Turismo Residencial: turismo o desarrollo inmobiliario. Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas**. Alicante: CAM, Obras Sociales / FRAX / Universidade de Alicante, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 21.ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

MENEZES, Rafael de. **Propriedade**. Disponível em: <<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula7.htm>> Acesso em: 15 de out. de 2016.

MORAES, Antonio Carlos Robert e ZAMBONI, Ademilson. **Construindo o conceito de orla marítima. In PROJETO ORLA: Subsídios para um projeto de gestão**, Brasília: MMA/SQA; Brasília: MP/SPU, 2002, p. 5-9.

OLIVEIRA, Edgar J. **STR Divulga Análise do Desempenho Hoteleiro no Brasil em 2018**. Disponível em: <www.revistahoteis.com.br/str-divulga-analise-do-desempenho-hoteleiro-no-brasil-em-2018/> Acesso em: 15 de jun de 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS. **São Luís**. Disponível em: <<https://www.saoluis.ma.gov.br/pagina/47/>> Acesso em 03 de jun de 2018.

RIBEIRO, Irene Chada. **PRAIA PÚBLICA - MERGULHE NESSE DIREITO: acesso à praia e ocupação da orla marítima em Angra dos Reis – RJ**. Disponível em: <[file:///C:/Users/José%20de%20Ribamar/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/TCC_Irene_Chada%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/José%20de%20Ribamar/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/TCC_Irene_Chada%20(3).pdf)> Acesso em 04 de jun de 2018

ROMANO, Rogério Tadeu. **As Formas de Utilização do Terreno de Marinha**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59537/as-formas-de-utilizacao-do-terreno-de-marinha/5>> Acesso em: 07 de jun de 2018.

SANCHO, A. **Introdução ao Turismo**. São Paulo: Roca, 2001.

SANTOS, Fabíola Martins. **Uma Análise Histórico-Espacial do Setor Hoteleiro no Núcleo Urbano Central de Florianópolis (SC)**. Disponível em: <livros01.livrosgratis.com.br/cp045807.pdf> Acesso em: 02 de jun de 2018.

SANTOS, Jocilene; ROSENSTEL, Adônis. **História da Holetaria**. Disponível em: <hotelando.blogspot.com/2011/05/pequena-historia-da-hotelaria.html> Acesso em: 04 de jun de 2018.

SANTOS, Milton. **O território e o dinheiro**. In: _____; BECKER, Bertha K. **Território, territórios: Ensaio sobre o ordenamento territorial**, 3. ed. Rio de Janeiro:

Lamparina, 2007.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007. 201 p

SILVA, Kelson de Oliveira. **Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário. Observatório de Inovação do Turismo**–Revista Acadêmica. Vol. IV – Nº. 1 – Mar de 2009. 11 p.

SOUSA, Eriberto do Nascimento; TRIGO, Luiz Gonzaga Godoi; RIBEIRO, Ruan Tavares. **Desenvolvimento de Atrações Turísticas: uma Análise do Espigão Costeiro em São Luís do Maranhão, Brasil**. Disponível em:<festivaldeturismodascataratas.com/wp-content/uploads/2015/12/1.-Desenvolvimento-de-Atrações-Turísticas-Uma-Análise-do-Espigão-Costeiro-em-São-Luiz-do-Maranhão-Brasil.pdf> Acesso em 07 de jun de 2018.

VAYSSE, Patrick. **A Importância de Criar Diversos Conceitos na Hotelaria Atual**. Disponível em:< www.revistahoteis.com.br/a-importancia-de-criar-diversos-conceitos-na-hotelaria-atual/> Acesso em: 01 de nov de 2018.

VIEIRA, P. (org.) **A pequena produção e o modelo catarinense de desenvolvimento**. Florianópolis: APED, 2003.

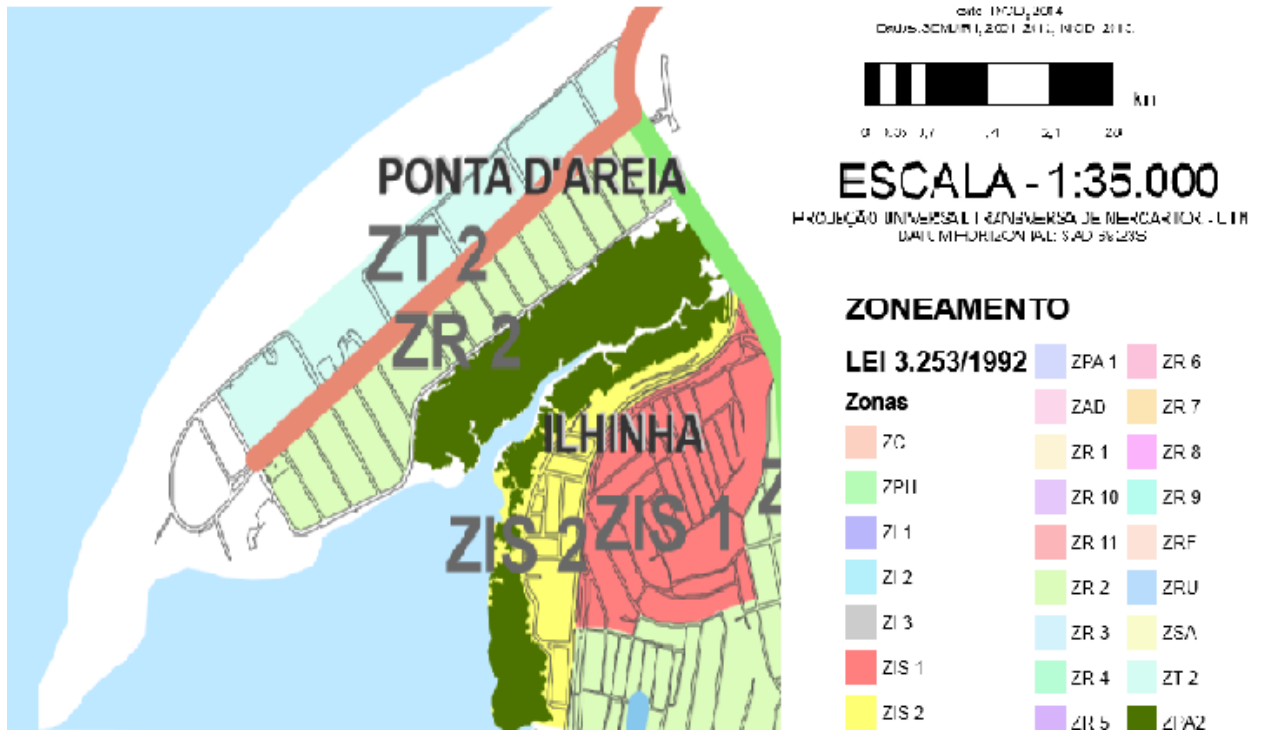
TÁCITO, Caio. **Acesso à Praia - Propriedade Privada - Servidão de Passagem**. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/viewFile/43006/44617>> Acesso em: 16 de out. de 2016.

TAKAKI, Luciano. **A Solução Racional: Privatizar as Praias**. Disponível em:<<https://www.mises.org.br/Article.aspx?id=2021>> Acesso em: 01 de jun de 2018.

TIERS, Thiers Fabrício Santos. **DESENVOLVIMENTO GEOGRÁFICO DESIGUAL E COMBINADO: uma análise no bairro Ponta d'Areia, São Luís, Maranhão**. Disponível em:<<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/viewFile/16727/4345>> Acesso em: 16 de jun de 2018.

ANEXOS

ANEXO I – MAPA DO ZONEAMENTO DA PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA



Fonte: Agência São Luís