

# OS IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E PAISAGÍSTICOS CAUSADOS PELO FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO NAS ÁREAS COSTEIRAS DA CIDADE DE LAGUNA/SC

Knorr, W. J.\* & Quintela, A.\*

\*wjknorr@gmail.com

\*amilton.soares@gmail.com

**Cite as:** Knorr, W. J. and Quintela, A. (2025). The socio-environmental and landscape impacts of the phenomenon of gentrification in coastal areas of the city of Laguna/SC Atlantic. Braz. J. Aquatic. Sci. Technol. 29(1):01-08. ISSN 1983-9057. DOI: 10.14210/bjast.v29n1.20951

**Received:** 15/04/2025. **Revised:** 22/04/2025. **Accepted:** 29/04/2025. **Published:** 18/06/2025.

**Document type:** Revisão.

**Funding:** The authors received no specific funding for this work.

**Competing interest:** The authors declare no competing interest.

**Copyright:** This document is under the Creative Commons Attribution Licence (CC BY 3.0 DEED).

## ABSTRACT

This article looks at coastal gentrification in the municipality of Laguna, in the state of Santa Catarina (SC), correlating its impacts with the possible approval of PEC (Proposed Amendment to the Constitution) 3 of 2022. Laguna, located on the coast of Santa Catarina, exemplifies urban and tourist transformations. The article explores the socio-environmental and landscape impacts of this phenomenon, which attracts residents with greater purchasing power, displacing the local population and changing the dynamics of the region. PEC 3/2022 is discussed as a relevant framework for understanding how public policies can mitigate or exacerbate the effects of gentrification in coastal zones. The article proposes strategies to ensure that economic progress does not harm cultural identity, biodiversity and social inclusion. To effectively develop the specific objectives through a consistent analysis and argumentation, this study is based on a descriptive research approach. A comparative study was carried out of works by various authors, and other sources, through a bibliographic and documentary review that enabled a deeper understanding of the themes in question, which are intrinsically linked. Essential research was also carried out on secondary data for the development of this article. The analysis will be conducted based on publications of relevance to the key concepts. The main points of the discussion include: coastal gentrification in Laguna, SC, and PEC 3 of 2022, whose impacts and developments are the central elements of this article. Other works and authors will be consulted, seeking to provide a more detailed analysis of the variables related to gentrification, and their respective actors.

**Keywords:** Coastal Gentrification in Laguna, SC; PEC 3 of 2022 probable socio-environmental impacts.

## 1 Introdução

A partir de uma pesquisa inicial, de acordo com o dicionário do IPHAN (2024), o termo gentrificação é uma maneira informal e aportuguesada de reproduzir a expressão britânica *gentrification*, derivada do termo *gentry*, utilizado pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass. Na obra London: *Aspects of change*<sup>1</sup>, Glass (1964) busca interpretar e analisar o cenário de impactantes transformações que ocorriam em localidades e bairros operários de Londres, quando seus residentes, com condições financeiras precárias, deslocavam-se para outras regiões da cidade, sendo substituídos por residentes com melhores condições econômico-financeiras e maior *status* social e cultural.

Entretanto, um aprofundamento da pesquisa sobre o conceito de gentrificação acaba por remeter à necessidade de uma abordagem conceitual que, diferente daquela preconizada por Glass, não se atenha ao deslocamento de operários no contexto particular de Londres, mas que alcance um nível de abstração que pudesse abarcar processos distintos, ocorridos, inclusive, em outros países e estruturas urbanas (Furtado, 2003).

Desse modo, a gentrificação não é apenas uma mudança de qualidade e alocação da força de trabalho, mas sim uma estruturação ou reestruturação urbana, uma organização ou reorganização do espaço, de acordo com os interesses e necessidades do modo de produção economicamente dominante, alinhado à estrutura socialmente dominante, em um período histórico específico (Furtado, 2014). Tal abordagem conceitual torna-se particularmente pertinente em um contexto de controle e financeirização do solo urbano, que se intensificou a partir da década de 1980.

Nesse contexto, o espaço sofre um processo de reorganização e resignificação consistente e progressiva. Desde o surgimento do conceito, a gentrificação pode ser interpretada através de inúmeros pontos de vista, e o termo tem sido, de forma ampla, utilizado em discussões que têm como foco os estudos relacionados à marginalização urbana, passando por debates sobre a desigualdade e segregação urbana, além das questões pertinentes à análise do patrimônio, na sua pluralidade de domínios, tais como a política, o planejamento, a gestão urbana, os aspectos sociológicos e antropológicos, geográficos e arquitetônicos, em conteúdos que concentram seu foco no conceito de domínio e utilização do solo.

1 Londres: aspectos da mudança (tradução do autor).

2 Territorialidade humana: sua teoria e história (tradução do autor).

Partindo da abordagem de Robert David Sack (1986), na sua obra *Human territoriality: its theory and history*<sup>2</sup> – em que o autor compreende a territorialidade humana como uma estratégia para afetar, influenciar ou controlar recursos e as pessoas, através do controle do território –, é possível abordar o fenômeno da gentrificação também como uma estratégia de controle e apropriação espacial para alcance de objetivos específicos. O processo de gentrificação é, portanto, complexo e multifacetado, dependendo de uma gama de fatores e movimentos sociopolíticos para se desenvolver. E para ser observado como um fenômeno em si, é necessário se considerar as fases da gentrificação, que envolvem desde o seu planejamento, quando em casos de reestruturação espacial, como em novas construções que modificam determinadas localidades originárias, até a sua execução, que frequentemente são impulsionadas por oportunidades de mercado ou por eventos naturais climáticos.

No contexto da gentrificação, uma das manifestações deste fenômeno multifacetado foi evidenciada de maneira impactante através de um evento climático natural de relevância histórica, que deixou uma marca indelével no estado de Santa Catarina. Na enchente, em 1974, nas cidades de Tubarão e Laguna, foi possível observar-se a intensidade desse evento climático, conforme as Figuras 1 e 2.



**Figura 1.** Enchente de 1974, Laguna/SC. Fonte: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=425385123042176&set=a.425385076375514> Acesso em: 04 out. 2024



**Figura 2.** Enchente de 1974, Tubarão/SC. Fonte: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=425385123042176&set=a.425385076375514> Acesso em: 30 ago. 2024

E sob a perspectiva de Assunção (2014), a enchente de 1974 revela-se como uma peculiaridade dentro do contexto da gentrificação. Contrariando as tendências até então estudadas de tal fenômeno, que traziam a substituição gradual de classes sociais menos abastadas por outras de maior poder aquisitivo, o acontecimento em análise, na visão de Assunção (2014), aproximou distintas classes sociais de maneira inusitada, pois a necessidade momentânea e a falta de opções habitacionais, mediante as consequências da drástica enchente, levaram uma gama de pessoas de camadas sociais médias e altas a procurarem abrigo em determinadas localidades, que, até então, eram considerados lugares de ocupação com moradias de perfil mais humilde e que, em virtude da sua elevada geografia, não foram atingidas pelas enchentes. Esse fenômeno que assolou a cidade de Tubarão, e que se repetiu, em menor escala, na cidade de Laguna, mais especificamente no Morro da Glória, serviu como um proveniente refúgio para pessoas de todas as classes sociais e de várias localidades.

Essa situação evidencia que eventos climáticos de grande magnitude não fazem distinção de classes ou localidades e conduzem a uma reflexão: conforme Pitombeira e Romcy (2023), a ausência de um planejamento adequado na construção das nossas cidades e a falta de preparo político para efetuar a formulação de planos diretores, que sejam minimamente eficazes e consistentes em nossos municípios, devem ensejar pontuais discussões. O precário planejamento urbano, mesmo em casos em que não se configuram tragédias climáticas ou ambientais, pode se relacionar, ou mesmo impulsionar o fenômeno da gentrificação, contribuindo para a prevalência dos interesses de determinados grupos em detrimento de outros.

Segundo Fleury (2024), o que se observa, em virtude da contextualização até aqui apresentada, é que a gentrificação pode ocorrer em virtude de uma série de circunstâncias, aproveitando-se direta ou indiretamente do cenário de eventuais necessidades, para atender a demandas de grupos específicos, que têm como motivação interesses próprios, e que, partindo do poder que lhes é conferido pelo capital e privilégio econômico, podem vir a impor tais interesses.

A gentrificação abarca benefícios e problemáticas intrinsecamente interligados, bem como suas causas e efeitos geram impactos. Esse fenômeno é observado em áreas urbanas, principalmente em pontos centrais, mas também ocorrem nas adjacências municipais, com diferentes graus de desenvolvimento. É importante conceituar a gentrificação através de um olhar que observe as suas manifestações em municípios de diversos portes, a fim de obter resultados mais abrangentes e inclusivos em relação às realidades e dinâmicas conceituais desse processo fenomenológico.

E como relata Jager (1986), a gentrificação contribui diretamente para as alterações das dinâmicas paisagísticas e das estruturas arquitetônicas, afetando o ambiente nativo com um novo cenário, com um novo estilo de vida, em que uma cultura de uma classe específica toma a localidade, e faz uso do renovado modelo arquitetônico e paisagístico, constituindo um cenário de convívio gentrificado. Pode-se observar na Figura 3, comparativa entre décadas, a gradual mudança estrutural e paisagística na área costeira lagunense.



**Figura 3.** Laguna/SC entre as décadas. Fonte 3: [https://www.facebook.com/profile.php?id=100067120752984&sk=about\\_profile\\_transparency](https://www.facebook.com/profile.php?id=100067120752984&sk=about_profile_transparency) Acesso em: 30 ago. 2024

Sendo assim, o objetivo deste artigo é discutir os impactos e os potenciais desdobramentos da eventual aprovação da Proposta de Emenda à Constituição (PEC) n. 3, de 2022<sup>3</sup>, e o seu potencial de influenciar questões ambientais, incluindo a ameaça a ecossistemas e questões de cunho social, como a possibilidade da gradual "privatização" de praias, com consequente restrição do acesso a públicos específicos, a partir da transferência de terrenos de marinha, o que também acaba por afetar o turismo e a atividade pesqueira, que são fontes de geração de renda importantes, sobretudo em municípios onde tais segmentos são mais representativos, geralmente em função da ausência ou fragilidade de outras alternativas econômicas. Nesse sentido, para relacionar a PEC e o processo de gentrificação, tendo como pano de fundo uma realidade específica, capaz de materializar em contexto prático a discussão conceitual sobre os elementos do artigo, o estudo está concentrado nas áreas costeiras da cidade de Laguna/SC.

## 2 Materiais e Métodos

Para o alcance efetivo do objetivo proposto por este artigo, que passa pela análise do potencial e do gradual processo de gentrificação da área costeira Lagunense, a partir da análise da PEC n. 3, de 2022, foi adotada uma metodologia de pesquisa exploratória baseada em uma revisão bibliográfica e documental. Essa abordagem permitiu um aprofundamento teórico e conceitual, utilizando-se de um estudo comparativo das obras de diversos autores e fontes de referência, com o intuito de fornecer uma análise panorâmica de tal realidade.

A pesquisa baseou-se em dados secundários e na análise do conceito de gentrificação, utilizando uma metodologia que integra tanto abordagens qualitativas quanto quantitativas. Esse embasamento teórico foi importante para estabelecer a relação entre os conceitos de gentrificação e a realidade socioeconômica e paisagística costeira do município.

Laguna, localizada no litoral sul de Santa Catarina, foi escolhida como estudo de caso, devido às suas características pontuais de transformação urbano-litorânea, que servem como exemplo ilustrativo dos impactos socioambientais e paisagísticos resultantes do fenômeno da gentrificação em localidades costeiras. A escolha de Laguna como objeto de estudo justifica-se pela relevância em compreender como políticas públicas, como a PEC n. 3, de 2022, que, caso aprovada, pode influenciar as tendências de desenvolvimento em áreas costeiras, onde o valor imobiliário e o interesse turístico,

3 PEC 03/2022 - texto original em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9074970&ts=1715110866587&disposition=inline>



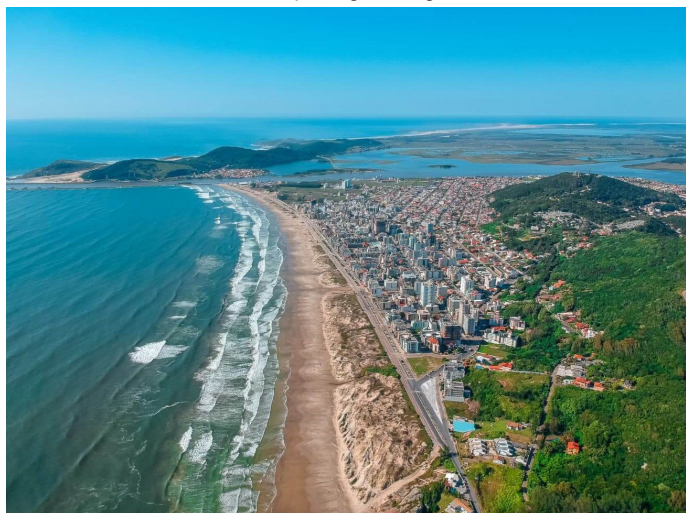
muitas vezes, sobrepoem-se às necessidades da comunidade local e à conservação ambiental. O estudo também busca discutir estratégias que permitam conciliar progresso econômico com a preservação da identidade cultural, da biodiversidade e da inclusão social.

### 3 Laguna/SC: um panorama dos impactos socioambientais e paisagísticos causados pela gentrificação em suas áreas costeiras

De acordo com a [Prefeitura de Laguna \(2024\)](#), no período compreendido entre meados e o final da década de 1950, a cidade litorânea enfrentou um declínio econômico considerável. Esse declínio foi atribuído à redução das atividades portuárias, ao enfraquecimento do comércio local e ao insucesso das tentativas de industrialização do município. Durante a década de 1960, a construção civil praticamente estagnou. Outro fator pontual para esse declínio foi a mudança no transporte, com a construção da BR-101 e a abertura da ponte rodoviária da Cabeçuda, que deslocaram o centro econômico da região sul de Laguna para outros municípios, como Tubarão. Permaneceram na cidade apenas produtos pesqueiros e pequenas indústrias, como as de confecções e processamento de fécula de mandioca e arroz.

Entretanto, na década de 1970, com a abertura da BR-101, houve novas oportunidades econômicas, especialmente no setor turístico. A exploração do Balneário do Mar Grosso, localizado no lado oposto ao Centro Histórico, resultou em um desenvolvimento urbano distinto dos outros bairros, que cresceram de forma mais espontânea. O aumento do número de turistas impulsionou o crescimento imobiliário na praia e, conseqüentemente, no centro histórico da cidade. Em 1985, após estudos realizados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), foi proposto o tombamento de uma parte da cidade, reconhecendo suas características e atributos como fundamentais para a preservação da identidade e da paisagem urbana tradicional do sítio histórico de Laguna.

Conforme [Reis \(2008\)](#), a popularização do turismo tem impactado significativamente as cidades litorâneas, priorizando interesses privados relacionados à especulação imobiliária e à construção civil, em detrimento das preocupações ambientais e das estruturas urbanas preexistentes. As paisagens costeiras, essenciais na definição das identidades regionais, têm sido frequentemente negligenciadas em face de modelos de ocupação urbano-turística que desconsideram ecossistemas e paisagens naturais, como retratam as [Figuras 4 e 5](#), a seguir, que demonstram a urbanização adentrando e modificando a paisagem originária.



**Figura 4.** Praia do Mar Grosso. Fonte 4: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=425385123042176&set=> Acesso em: 02 set. 2024



**Figura 5.** Praia do Farol. Fonte 5: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=425385123042176&set=> Acesso em: 05 set. 2024

[Netto et al. \(2012\)](#) observam que esses modelos de urbanização, orientados por preceitos de produção, e somados à pressão imobiliária, priorizam a otimização dos processos construtivos e a rentabilidade, em detrimento da sustentabilidade ambiental. Em toda a faixa litorânea catarinense, conforme pontuado por [Reis \(2011\)](#), o resultado tem sido a gradual substituição dos ecossistemas costeiros originários por estruturas urbanas que empobrecem o espaço público, causando perdas ambientais, históricas e paisagísticas. E Laguna, um importante município costeiro do sul catarinense, não foge a essa tendência. A cidade, com sua paisagem composta por lagoas, dunas, restingas, praias e promontórios, está sujeita a processos de ocupação que desconsideram a fragilidade e a singularidade dos ecossistemas locais. Essas riquezas naturais e culturais enfrentam riscos de degradação e até de extinção, impulsionados pela especulação imobiliária e pela pressão da construção civil.

[Strohaecker \(2008\)](#) destaca que, com a duplicação da BR 101 em 2016, e o subsequente aumento da integração regional, Laguna passou a experimentar uma intensificação da ocupação urbana, com características típicas de áreas costeiras em transformação.



**Figura 6.** Lote duplicado entre o km 317,5 e o km 323,5 da BR-101 Sul/SC. Fonte 6: <https://www.sulinfoco.com.br/doi-viadutos-liberados-na-101-em-laguna/> Acesso em: 05 set. 2024

De acordo com a [Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Integração ao Mercosul \(2002\)](#), o aumento da venda de segundas moradias para veranistas e a falta de políticas públicas eficazes têm acelerado esse processo, favorecendo a reconfiguração do espaço urbano e negligenciando questões ambientais e identitárias.



Duarte (2015) destaca que os modelos mais comumente empregados no planejamento e na organização urbana das cidades caracterizadas por ecossistemas costeiros, como é o caso de Laguna, são insuficientes para atender às demandas do desenvolvimento sustentável e às necessidades sociais dessas localidades litorâneas. Considerando os notórios e progressivos impactos da especulação imobiliária na reconfiguração do espaço urbano, bem como a negligência das questões ambientais e culturais nas áreas costeiras.

Como aponta Reis (2011), uma das características distintivas desse processo de ocupação urbana é a escassez de ofertas de emprego não sazonais em tais contextos, um aumento significativo no fluxo de oportunidades diversificadas poderia atrair maiores investimentos, promovendo, assim, um desenvolvimento conjunto com a economia local, já que a reprodução de modelos de desenvolvimento insustentáveis podem resultar em estruturas frágeis e pouco produtivas para o contexto geral do município, sobretudo, em áreas litorâneas que frequentemente são conduzidas através de medidas isoladas ou em abordagens unidimensionais.

Martins et al. (2011) destacam que as interações entre o homem e os oceanos, no âmbito ocidental, remontam ao período das grandes navegações. Nesse cenário, a Oceanografia, como campo de estudo dedicado à compreensão dos oceanos, começou a se desenvolver no século XVII. Os autores ressaltam que, desde essa época, já se manifestava um interesse particular pelas zonas costeiras, impulsionado pelas atividades relacionadas ao suporte logístico às embarcações no continente. Além disso, apontam que a ausência de uma compreensão aprofundada da dinâmica ambiental das áreas costeiras, bem como dos diversos interesses que incidem sobre esses recursos, impede a conciliação eficaz entre a proteção ambiental e as demandas impostas sobre tais ecossistemas. Ademais, a ausência de medidas adequadas frequentemente leva a uma dependência de setores voláteis e sazonais, como os que são mais tradicionais em cidades costeiras como o hoteleiro, a construção civil e o mercado imobiliário, aspectos que são intrinsecamente ligados à discussão do presente artigo, que se concentra na cidade de Laguna.

Conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2024), a cidade costeira de Laguna está situada na macrorregião Sul Catarinense e possui aproximadamente 42.785 habitantes, com uma média de idade estimada em 40 anos. E, como aponta o Caderno de Desenvolvimento de Santa Catarina (Sebrae, 2019), o consumo médio mensal per capita de um munícipe lagunense, em 2018, era de R\$ 1.203,00, resultando em um consumo anual médio de R\$ 14.441,58. A economia da cidade de Laguna é predominantemente voltada para o setor de serviços, sendo que os três setores que mais empregam na cidade são: a administração pública, com 1.478 empregos diretos (13,1% do total); o comércio varejista de mercadorias em geral, com aproximadamente 913 empregos diretos (8,1% do total); e a pesca de peixes e crustáceos em água salgada, com 725 empregos diretos (6,4% do total).

De acordo com a Prefeitura de Laguna (2024), o município é considerado nacionalmente como uma cidade histórica, com uma área territorial de 333,260 km<sup>2</sup>, situada a cerca de 121 quilômetros da capital Florianópolis, a cidade costeira de Laguna foi fundada em 1676, destacando-se por suas características arquitetônicas e paisagísticas, especialmente no centro histórico, que é composto por construções de estilo colonial ou luso-brasileiro, com belos casarões que remetem os visitantes ao passado. A Lagoa de Santo Antônio, também conhecida como Lagoa Santo Antônio dos Anjos, banha o centro histórico de

Laguna, contribuindo para a beleza e a importância histórica da região, como é possível verificar na Figura 7 a seguir. Esta lagoa está localizada entre os municípios de Laguna, Pescaria Brava e Imaruí, recebendo as águas do rio Tubarão e desagando no oceano Atlântico.



Figura 7. Centro Histórico de Laguna, banhado pela Lagoa de Santo Antônio. Fonte 7: <https://www.viagensecaminhos.com/laguna-sc/> Acesso em: 01 set. 2024

Segundo o Iphan (2024), Laguna possui cerca de 600 edificações tombadas, o que resalta sua importância histórica e cultural.



Figura 8. Centro histórico de Laguna/SC. Fonte 8: <https://noticiassc1.blogspot.com/2015/05/laguna-tombamento-historico-e-lebrado.html> em: 03 set. 2024

Além de seu valor histórico, Laguna conta com 40 quilômetros de belas praias, que atraem visitantes de diversas regiões do mundo, interessados em apreciar a natureza, buscar tranquilidade, ou mesmo desfrutar de atividades que dependem de áreas litorâneas.

Como observa Bidou-Zachariasen (2006), as características turísticas e históricas de Laguna fazem dela um foco de oportunidades de mercado, atraindo especialmente o interesse de grandes grupos empresariais voltados para empreendimentos turísticos. Essa dinâmica impacta a cidade em diversos aspectos socioeconômicos. A resignificação dos espaços por grandes grupos promove uma reorganização das localidades por meio de empreendimentos, que atuam como gatilhos para o processo de gentrificação que, à luz da PEC n. 3 de 2022, pode encontrar respaldo legal, trazendo consequências significativas para Laguna, particularmente no que tange ao perfil social e à identidade cultural das comunidades costeiras.



**Figura 9.** Pesca artesanal entre décadas, na praia dos Molhes da Barra. Fonte 9: [https://www.facebook.com/profile.php?id=100067120752984&sk=about\\_profile\\_transparency](https://www.facebook.com/profile.php?id=100067120752984&sk=about_profile_transparency) Acesso em: 30 ago. 2024

Como pontua Ramos (2009), a substituição gradual de lugares tradicionais, como mercados locais e pequenos comércios, por cafés modernos e lojas de luxo, representa uma das dinâmicas da gentrificação. Esse processo resulta no deslocamento populacional das comunidades locais, cujos membros, profundamente enraizados no território, enfrentam uma realidade de deslocamento, não necessariamente legal, mas estrategicamente imposto pela reformulação socioeconômica. Tal reformulação é marcada pelo aumento do custo de vida, bem como pela especulação imobiliária que eleva os preços dos aluguéis e imóveis, criando um ambiente hostil para os antigos moradores. Em conformidade com Romcy (2010), a chegada de novos residentes, com maior poder aquisitivo e um estilo de vida distinto das comunidades preexistentes, amplia a desigualdade social, podendo gerar um cenário de divisão entre privilegiados e excluídos.

A perda da identidade local, uma manifestação concreta da gentrificação, transforma a atmosfera e a cultura do lugar, substituindo estabelecimentos tradicionais e alterando a qualidade de vida anteriormente existentes, em prol do desenvolvimento de empreendimentos voltados aos sazonais modelos de turismo e o mercado imobiliário.

Diante dessa argumentação, há que se considerar os importantes impactos socioambientais e paisagísticos que se tornam evidentes quando há um aumento não planejado das construções e da urbanização em áreas costeiras. Esses impactos afetam negativamente o meio ambiente, degradando ecossistemas naturais e conduzindo-os à exaustão. De acordo com a perspectiva de Campos et al. (2003), a expansão urbana desordenada, impulsionada pela especulação imobiliária, promove a privatização das praias. Esse processo confere às áreas costeiras um caráter gentrificado, refletindo modelos de reocupação que frequentemente resultam na significativa redução de áreas ambientalmente essenciais para a vida marinha e para os ecossistemas locais. A gentrificação tende a diminuir espaços verdes, à medida que construções densas substituem parques e áreas abertas. Além disso, o aumento populacional e das infraestruturas urbanas renovadas intensificam o consumo de energia, água e recursos naturais.

Como menciona Romcy (2010), a zona costeira do Brasil estende-se por cerca de 388.000 quilômetros quadrados, é caracterizada por uma grande gama de ecossistemas, incluindo manguezais, restingas, dunas, estuários e recifes de corais. Tais regiões costeiras não só abrigam mais da metade da população do país, como também desempenham um papel crucial na economia nacional, devido ao desenvolvimento de uma rede urbana litorânea desde a colonização. Consequentemente, esses ecossistemas enfrentam intensas pressões ambientais.

## 4 Análise da proposta de emenda constitucional PEC 3/2022: mudanças e consequências para a gestão dos terrenos de marinha

Por meio dos trabalhos de Bolsonaro e Jordy (2022), expõe-se que a PEC 3/2022, originalmente proposta como PEC 39/2011, que foi apresentada inicialmente pelo Deputado Federal Arnaldo Jordy (CIDADANIA-PA). Segundo o Senado Federal (2024), o processo legislativo de uma PEC requer debates e o apoio de três quintos dos parlamentares em dois turnos de votação na Câmara dos Deputados e no Senado. A PEC 3/2022, já aprovada na Câmara, aguarda agora votação no Senado.

Essa proposta visa a revogar o inciso VII do artigo 20 da Constituição Federal de 1988, bem como o parágrafo 3º do artigo 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT). Esses dispositivos atualmente garantem a incorporação dos terrenos de marinha e seus acrescidos ao patrimônio da União, estabelecendo um regime jurídico específico para sua gestão. A PEC 3/2022 tem gerado intenso debate público e midiático, de acordo com os fatos referenciados pelo Estadão (2024), especialmente após a ampla repercussão na imprensa e nas redes sociais, amplificada por discussões como as que envolveram a atriz Luana Piovani e o jogador Neymar Jr., que associaram a proposta o possível start para privatização das praias brasileiras. Essa emenda, atualmente em tramitação no Senado, visa a alterar a gestão dos terrenos de marinha, hoje sob a administração da União, o que levanta preocupações sobre o futuro dessas áreas estratégicas.

A PEC 3/2022, se aprovada, pode abrir caminho para a incorporação desses terrenos por grandes conglomerados imobiliários, o projeto visa a criar uma rota turística com 28 empreendimentos imobiliários até 2037. Como evidenciado pelo projeto "Rota Due Caribe Brasileiro", que pretende incorporar uma extensa faixa litorânea entre Alagoas e Pernambuco, com investimentos na ordem de R\$ 7,5 bilhões. Tal iniciativa, promovida por essa grande incorporadora e figuras públicas de destaque, como Neymar Jr., exemplificam os interesses econômicos que podem se sobrepor às necessidades de preservação ambiental e ao direito de acesso público a essas áreas.

Conforme o Senado Federal (2024), o processo legislativo de uma PEC envolve discussões e debates através de diferentes pontos de vista, necessitando do apoio de três quintos dos parlamentares em cada turno na Câmara dos Deputados e no Senado para sua aprovação. A PEC 3/2022, que já superou a fase inicial na Câmara, agora aguarda votação no Senado. A resistência apresentada por setores do governo, como relata a Agência Senado (2024) através da Secretária-Adjunta da Secretaria de Gestão do Patrimônio da União no Ministério da Gestão e da Inovação dos Serviços Públicos (MGI), Carolina Gabas Stuchi, pontuou que o domínio da União sobre a faixa da costa marítima é essencial para a soberania nacional e para o equilíbrio do meio ambiente. Carolina também afirmou que, se a PEC fosse aprovada como está atualmente, haveria um caos administrativo devido à estimativa de cerca de três milhões de imóveis não registrados ocupando essa faixa. Além disso, a proposta extingue a faixa de segurança e permite a transferência do domínio pleno, o que poderia agravar a questão fundiária relacionada a povos tradicionais.

E como relata o IRIB (2024), a Coordenadora-Geral do Departamento de Oceano e Gestão Costeira do Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima (MMA), Marinez Eymael Garcia Scherer, a área de segurança nos terrenos de marinha em outros países costuma ser maior que a adotada no Brasil e a PEC pode representar um risco, acarretando diretamente um ônus para toda a sociedade com substanciais perdas na qualidade de vida. Ela ainda alertou que o nível do mar vem subindo nos últimos anos, avançando exatamente sobre a área de segurança e dos terrenos de marinha, o que pode resultar em perdas de bem-estar humano e econômicas. Polette e Silva (2003) destacam que o gerenciamento costeiro integrado, adequado à realidade brasileira, precisa ser um processo participativo, contínuo, interativo e adaptativo. Esse processo precisa ser oriundo do planejamento, no qual o gerenciamento dos usos dos recursos, seja equilibrado e considerando aspectos históricos, culturais e das tradições, além de servir como um eficaz mediador dos

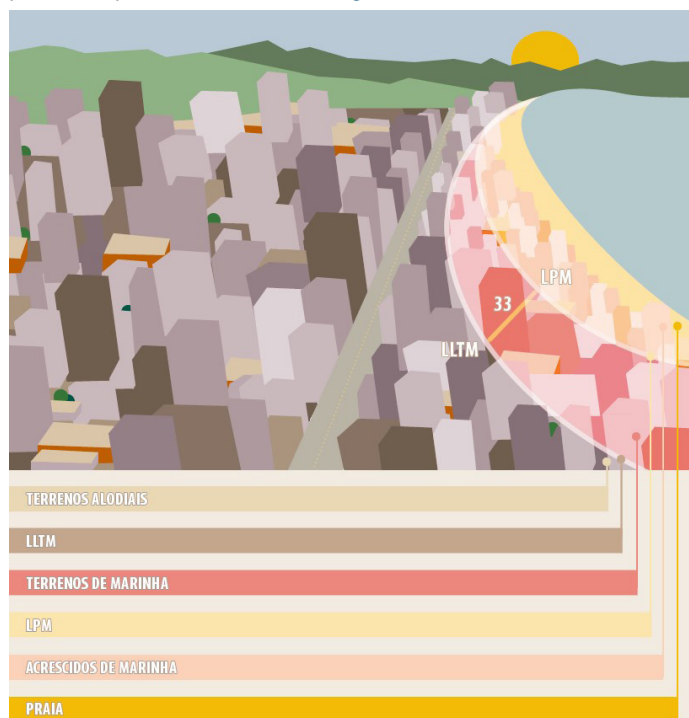


conflitos de interesses e a utilização do espaço analisado. Portanto, se faz cabível que o debate sobre a PEC 3/2022 seja aprofundado, considerando não apenas os aspectos econômicos, mas principalmente as implicações ambientais e sociais de longo prazo.

A gestão sustentável dos terrenos de marinha e a preservação das áreas costeiras são fundamentais para garantir que esses territórios continuem acessíveis e protegidos para as gerações futuras. Uma análise criteriosa e uma formulação de políticas públicas que equilibrem o desenvolvimento urbano com a conservação ambiental, são essenciais para evitar que a aprovação dessa emenda resulte em prejuízos irreparáveis ao patrimônio natural e cultural do país, sobretudo nas áreas costeiras.

## 5 Contexto histórico e legal dos terrenos de marinha

Conforme [Silva \(2020\)](#), após a independência do Brasil em 1822 e a subsequente promulgação da Constituição Imperial de 1824, a responsabilidade pela gestão desses terrenos passou para o governo brasileiro. A regulamentação específica veio por meio da lei de terras de marinha de 1831, que estabeleceu a linha da preamar média (LPM 1831) como referência para a demarcação desses terrenos. Essa linha representa a média das maiores marés do ano de 1831. Além disso, foi determinada uma extensão de 33 metros (antigas 15 braças craveiras) para o interior, a partir dessa linha, com o objetivo de assegurar que a faixa de terra sob controle da União, na época do Império, fosse suficiente para atender às necessidades de defesa e administração do patrimônio público, como ilustra a [Figura 10](#).



**Figura 10.** Terreno de Marinha. Figura ilustra qual é a faixa do litoral que corresponde ao Terreno de Marinha. Essa faixa tem 33 metros contados a partir do mar em direção ao continente ou ao interior das ilhas costeiras com sede de município. Fonte: Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, Governo Federal. Acesso em: 26 ago. 2024

## 5 Os impactos da gentrificação em comunidades costeiras: implicações socioambientais

De acordo com [Santos \(2023\)](#), a gentrificação tem se tornado um fenômeno crescente nas áreas litorâneas do Brasil, refletindo a falta de planejamento urbano e a gestão inadequada por parte do poder público. Em Laguna, Santa Catarina, essa realidade não é diferente, onde a gentrificação, impulsionada por ações políticas voltadas para o lucro

imediato, tem deixado um legado de incertezas e desafios complexos para as gestões futuras. A Proposta de Emenda Constitucional (PEC) 3/2022, atualmente em tramitação no Senado sob a relatoria do Senador Flávio Bolsonaro (PL-RJ), emerge nesse cenário como uma mudança significativa na gestão dos terrenos de marinha, levantando preocupações sobre suas implicações legais e socioambientais.

Segundo [Cancian \(2016\)](#), as comunidades costeiras, historicamente dependentes da pesca e da agricultura de subsistência, enfrentam pressões crescentes devido à valorização imobiliária dessas áreas. A chegada de novos empreendimentos e moradores com maior poder aquisitivo, resultam na diminuição, ou mesmo da completa expulsão dessas comunidades, levando à perda de suas formas tradicionais de vida e à descaracterização cultural e ambiental de seus territórios. Esse processo não apenas desloca fisicamente essas populações, mas também altera o tecido social e cultural que define a identidade dessas comunidades.

Do ponto de vista ambiental, e conforme [Habitat Brasil \(2024\)](#), a gentrificação em áreas costeiras acarreta uma série de desafios. O aumento da demanda por infraestrutura e serviços, impulsionados por novos empreendimentos, frequentemente resultam em desmatamento, erosão costeira, poluição hídrica e degradação dos ecossistemas locais. Estudos realizados por [Chang e Huang \(2015\)](#) demonstram como a urbanização em áreas costeiras intensifica a vulnerabilidade a enchentes, agravando a erosão e a destruição dos ecossistemas locais. Ademais, estudos de [Drius et al. \(2013\)](#) reforçam que o crescimento urbano nessas áreas provoca uma deterioração gradativa na integridade das dunas costeiras, que são essenciais para a proteção contra a erosão e o aumento do nível do mar. A especulação imobiliária intensifica o risco de ocupações em áreas de preservação ambiental, atuando como um catalisador para a degradação de ecossistemas frágeis. Esse processo compromete diretamente a biodiversidade e prejudica os serviços ecossistêmicos.

Segundo [Smith \(2002\)](#), a gentrificação pode ser vista e até utilizada como uma estratégia global, sobretudo em áreas com alto valor histórico e ambiental, tendo implicações diretas nas mudanças climáticas. A migração forçada de comunidades costeiras para áreas urbanas intensifica a concentração populacional, contribuindo para o aumento das emissões de gases de efeito estufa, e gerando novos problemas sociais. Esse deslocamento não só intensifica a pressão sobre os recursos urbanos, como também aumenta a vulnerabilidade das populações realocadas, que frequentemente acabam enfrentando condições de vida precárias nas periferias das cidades.

Como destaca [Harvey \(2012\)](#), em resumo, o processo de gentrificação é um ponto social crítico, e vê a necessidade de políticas que promovam a inclusão social e protejam os territórios vulneráveis frente ao avanço imobiliário, sobretudo, em áreas estratégicas para o bem comum, como as que residem as comunidades costeiras, pois essas porções territoriais representam um desafio complexo, com impactos socioambientais significativos. [Porter e Shaw \(2009\)](#) entendem que a perda de território e que a descaracterização cultural e os efeitos adversos sobre o meio ambiente requerem a implementação de políticas públicas que promovam a inclusão social, essencialmente, em comunidades vulneráveis, onde o foco possa ser a preservação ambiental, garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira sustentável e equitativo.

## 6 Considerações Finais

A cidade de Laguna destaca-se no cenário nacional pela importância de suas áreas costeiras, que não apenas abrigam uma rica biodiversidade, mas também desempenham funções vitais para o equilíbrio ambiental e para a economia local, especialmente nas atividades de pesca, turismo e aquicultura. Diante desse contexto, a análise da PEC 3/2022, sob a relatoria do Senador Flávio Bolsonaro (PL-RJ), e da PEC 39/2011, de autoria do Deputado Federal Arnaldo Jordy (CIDADANIA-PA), torna-se central para compreender as potenciais implicações dessas mudanças na gestão dos terrenos de marinha.

Este estudo contribui para o debate sobre a preservação das áreas costeiras e os impactos que as alterações propostas pela PEC 3/2022

podem trazer para essas regiões. A análise crítica das consequências da transferência de propriedade dos terrenos de marinha evidencia a complexidade do tema, ressaltando a necessidade de compreender os efeitos da gentrificação nas comunidades costeiras.

A compreensão dos movimentos sociopolíticos que impulsionam a gentrificação é fundamental para a formulação de políticas públicas eficazes e para a conscientização da sociedade sobre a preservação das comunidades costeiras e do meio ambiente. Este artigo, portanto, busca ressaltar a relevância e atualidade do tema, e corrobora para promover o debate sobre um tema que impacta diretamente a vida das populações locais e o equilíbrio ambiental dessas áreas.

Conclui-se que a análise dos impactos socioambientais e paisagísticos causados pela gentrificação nas áreas costeiras de Laguna é pontual para fomentar reflexões de forma crítica, e para incentivar novas pesquisas, sendo o intuito salientar a necessidade da adoção de medidas que favoreçam a preservação ambiental e a mitigação das mudanças climáticas, fundamentalmente nas imprescindíveis áreas costeiras. A proposição de estratégias mitigadoras e adaptativas deve ter como objetivo a sustentabilidade social e ambiental, servindo de base para a elaboração de políticas públicas e ações de manejo sustentável.

## Referências

- AGÊNCIA SENADO. Terrenos de Marinha: Terrenos de Marinha — Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. 2020. On-line. [S. l.]. Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/bens-da-uniao/terrenos-de-ma>. Acesso em: 10 set. 2020.
- Assunção, V. K. 2014. Enchente de 1974 como drama social: Relações entre percepção de risco, conflito e gentrificação. *Ambiente & Sociedade*. 17(4): 195-212.
- Bidou-Zachariassen, C. (org.). 2006. De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume.
- Bolsonaro, F. & Jordy, A. 2022. Proposta de Emenda à Constituição n. 3, de 2022: Revoga o inciso VII do caput do art. 20 da Constituição Federal e o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias; e dá outras providências. [Online]. Senado Federal. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/151923>. Acesso em: 13 jul. 2024.
- Brasil. 1988. Constituição da República Federativa do Brasil. 42. ed. aum. [S. l.]: Saraiva. 410 p.
- CAMPOS, A. A.; MONTEIRO, A. Q.; MONTEIRO, N.; POLETTE, M. (coord.) 2003. A zona costeira do Ceará: diagnóstico para a gestão integrada. Fortaleza: Aquasis, 248p.
- CANCIAN, V. 2016. Blog da Redação. Gentrificação no litoral: surge uma alternativa. Outras Palavras, São Paulo, 28 out. 2016. Disponível em: <https://outrapalavras.net/blog/gentrificacao-no-litoral-surge-uma-alternativa/>. Acesso em: nov. 2024.
- Chang, L. F. & Huang, S. L. (2015). Assessing urban flooding vulnerability with an emergy approach. *Landscape and Urban Planning*. 143: 11-24.
- Drius, M., Malavasi, M., Acosta, A. T. R., Ricotta, C., & Carranza, M. L. 2013. Boundary-based analysis for the assessment of coastal dune landscape integrity over time. *Applied Geography*. 45: 41-48.
- Duarte, A. F. 2015. Especulação imobiliária e seus impactos na ocupação do solo urbano em cidades costeiras brasileiras. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 17(2): 220-245.
- ESTADÃO. 2024. Empresa de Neymar e construtora se unem em projeto para criar 'Caribe brasileiro'. Rota turística pelas praias da região conta com 28 empreendimentos imobiliários até 2037 e tem o Valor Geral de Vendas de R\$ 7,5 bilhões. [Online]. Brasil, SP, 29 jun. 2024. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/economia/negocios/empresa-neymar-sport-construtora-caribe-brasileiros-mercado-imobiliario-rota-due-nprei/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- Fléury, A. 2003. Bidou-Zachariassen C. (dir.), 2003. Retour en ville - des processus de 'gentrification' urbaine aux politiques de 'revitalisation' des centres. Paris: Descartes et Cie, coleção "Les urbanités", 267 p. Cybergeog: European Journal of Geography. [Online]. Disponível em: <http://journals.openedition.org/cybergeog/835>. DOI: <https://doi.org/10.4000/cybergeog.835>. Acesso em: 30 jul. 2024.
- FURTADO, C. R. 2003. Gentrificação e (re)estruturação urbana no Brasil: o caso de Porto Alegre: 1965-1995 Tese de doutorado. Porto Alegre, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- FURTADO, C. R. 2014. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. *Cadernos Metrópole*. 16: 341-364.
- GLASS, R. 1964. London: Aspects of change. Londres: MacGibbon & Kee.
- GOVERNO FEDERAL. 2020. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Terrenos de Marinha. [Online]. [S. l.]. Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/bens-da-uniao/terrenos-de-marinha>. Acesso em: 10 set. 2020.
- HABITAT BRASIL. Gentrificação: origem, como ocorre e impactos sociais. 2024. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/gentrificacao/>. Acesso em: 07 out. 2024.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2024. Cidades. IBGE. LAGUNA-SC. [S. l.]. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/pesquisa/10102/122229>. Acesso em: 18 jul. 2024.
- IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. [s.d.]. Dicionário do Patrimônio Cultural: Gentrificação. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/dicionariopatrimonioCultural/detalhes/78/gentrificacao>. Acesso em: 13 jun. 2024.
- IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. 2024. Monumentos e Espaços Públicos Tombados - Laguna (SC). Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1545>. Acesso em: 18 jul. 2024.
- IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. 2024. Boletim Eletrônico n. 5587. PEC n. 03/2022: especialistas alertam para riscos ambientais, sociais e patrimoniais. 2024. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/pec-n-03-2022-especialistas-alertam-para-riscos-ambientais-sociais-e-patrimoniais>. Acesso em: 07 out. 2024.
- JAGER, M. 1986. Class definition and the esthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In: Smith, N. & Williams, P. (eds). *Gentrification of the City*, 78-91. Boston, London and Sydney: Allen & Unwin.
- MARTINS, M. B. & VASCONCELOS, F. P. 2011. Desafios para o Desenvolvimento sustentável da zona costeira. *Revista Geográfica de América Central*. Número Especial EGAL, 2011 – Costa Rica, II Semestre, 2011: 1-12. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4517/451744820856.pdf>. Acesso em: 20 maio 2017.
- NETTO, V. M.; VARGAS, J. C.; SABOYA, R. T. de. 2012. (Buscando) Os efeitos sociais da morfologia arquitetônica. *Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*. 4(2): 261-282.
- PITOMBEIRA, S. C.; ROMCY, C. M. A. 2023. Ocupação do território em áreas costeiras: proposta de gestão e ordenamento de zona costeira: proposta de gestão e ordenamento de zona costeira - uma oportunidade para o planejamento urbano. *Revista de Direito da Cidade*. 15(3): 1039-1069. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2023.65109>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/65109>. Acesso em: 9 abr. 2024.
- POLETTE, M.; SILVA, L. P. 2003. GESAMP, ICAM e PNGC - Análise comparativa entre os procedimentos metodológicos de gerenciamento costeiro integrado. *Revista Ciência e Cultura*. 55(4): 27-31.
- PORTER, L. & SHAW, K. (2009). *Whose Urban Renaissance? An International Comparison of Urban Regeneration Strategies*. London: Routledge.
- PREFEITURA DE LAGUNA. 2024. Laguna tem muita história para contar. [Online]. [S. l.] Disponível em: <https://laguna.sc.gov.br/pagina-22177/>. Acesso em: 12 set. 2024.
- RAMOS, D. R. 2009. A invenção da praia e a produção do espaço: dinâmicas de uso e ocupação do litoral do Espírito Santo. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo.
- ROMCY, C. M. A. 2010. A produção do espaço: ausência de integração das políticas públicas na zona costeira do município de Fortaleza/CE. Tese de Doutorado, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 198p.
- REIS, A. F. 2011. Crescimento urbano-turístico: Meio ambiente e urbanidade no litoral catarinense. Florianópolis: Editora UFSC. 43-66.
- REIS, A. F. 2008. Forma urbana, paisagem e meio ambiente: Estudo dos processos de crescimento urbano-turístico no litoral catarinense. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina/Brasil. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/xcol/194.htm>. Acesso em: 3 jul. 2024.
- SACK, R. D. 1986. *Human territoriality: its theory and history*. London: Cambridge University Press.
- SANTOS, Maria. Gentrificação e gestão costeira: desafios e perspectivas. *Revista de Urbanismo e Meio Ambiente*, vol. 15, no 3, 2023, p. 45-67.
- Sebrae/SC. Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. Caderno de Desenvolvimento de Santa Catarina – Laguna. 2019. [S. l.]. Disponível em: <https://datasebrae.com.br/municipios/sc/m/Laguna%20-%20Cadernos%20de%20Desenvolvimento.pdf>. Acesso em: 18 jul. 2024.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E INTEGRAÇÃO AO MERCOSUL. Projeto Gerenciamento Costeiro - GERCO (3ª fase): Instituto Brasileiro. Florianópolis, 2002. Disponível em: <https://1library.org/document/zgwoe0v2-projeto-gerenciamento-costeiro-gerco-3-fase.html>. Acesso em: 7 out. 2024.

SENADO FEDERAL. Proposta de Emenda à Constituição n. 3, de 2022. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9074970&ts=1715110866587&disposition=inline> Acesso em: 5 out. 2024.

SENADO FEDERAL. Proposta de Emenda à Constituição n. 3, de 2022. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/151923>. Acesso em: 07 out. 2024.

SILVA, J. A gestão dos terrenos de marinha no Brasil: uma análise histórica. *Revista Brasileira de História*. 40(2), 2020, p. 123-145.

SMITH, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*. 34(3): 427-450.

STROHAECKER, T. M. 2008. Macrod diagnóstico da Zona Costeira e Marinha do Brasil. Brasília: MMA. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. E68: 59-74.