

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Declara de utilidade pública municipal a área de marinha situada na Praia do Boião e autoriza o Poder Executivo a adotar as providências necessárias para a transferência da posse dessa área junto à União.

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública municipal a área de marinha localizada na Praia do Boião, no município de Guarapari, Estado do Espírito Santo, cuja delimitação será definida pelo Poder Executivo, em conformidade com a legislação pertinente.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se área de marinha a faixa de terra de 33 (trinta e três) metros de largura, medida horizontalmente, a partir da linha do preamar-médio de 1831, conforme definido no Art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 3º Caberá à Administração Pública Municipal realizar a delimitação da área de marinha objeto desta Lei, observando os critérios técnicos e normativos estabelecidos pela legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a:

I - Encaminhar à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) solicitação formal visando à transferência da posse da área referida no Art. 1º para o Município de Guarapari, nos termos da legislação vigente;



II - Firmar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos jurídicos necessários com órgãos federais competentes para efetivar a transferência da posse mencionada;

III - Adotar as medidas administrativas e legais necessárias para a gestão, preservação e recuperação ambiental da área, em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

IV- Realizar a regularização fundiária dos imóveis já edificados e com situação consolidada na área, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, promovendo a titulação de seus ocupantes de acordo com as diretrizes da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no prazo de até 5 (cinco) anos a partir da data da transferência da posse para o Município.

Art. 5º A transferência da posse de que trata esta Lei não implica transferência de domínio, permanecendo a União como única detentora desse domínio sobre essa área, conforme disposto no Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVAS E

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente proposição visa declarar de utilidade pública municipal a área de marinha situada na Praia do Boião e autorizar o Poder Executivo a adotar as providências necessárias para a transferência de sua posse junto à União. Tal iniciativa fundamenta-se nos seguintes aspectos:

1. Conceito de Terrenos de Marinha:

Os terrenos de marinha são definidos como faixas de terra de 33 metros de largura, medidas horizontalmente a partir da linha do preamar médio de 1831, ao longo da costa marítima e das margens de rios e lagoas sujeitas à influência das marés. Essas áreas são consideradas bens da União, conforme o Artigo 20, inciso VII, da Constituição Federal de 1988, e estão regulamentadas pelo Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Historicamente, a administração desses terrenos é de responsabilidade da União, por meio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). No entanto, a vasta extensão do litoral brasileiro e a complexidade das demandas locais têm evidenciado desafios na gestão centralizada dessas áreas.

A União frequentemente enfrenta limitações operacionais e logísticas para monitorar, fiscalizar e implementar políticas eficazes em todas as regiões costeiras do país.

Diante dessa realidade, a transferência da posse desses terrenos para os municípios surge como uma alternativa viável e estratégica. A gestão municipal permite uma administração mais próxima e sensível às especificidades locais, facilitando a implementação de políticas públicas voltadas à preservação ambiental, ao ordenamento territorial e ao desenvolvimento sustentável. Os municípios, estando mais próximos das comunidades afetadas, possuem maior capacidade de identificar necessidades, fiscalizar ocupações irregulares e promover ações de recuperação de áreas degradadas.

Além disso, a gestão municipal dos terrenos de marinha pode contribuir para a mitigação de conflitos fundiários, uma vez que facilita processos de regularização e uso do solo alinhados às realidades locais. Essa proximidade administrativa também favorece a participação da comunidade nas decisões relacionadas ao uso e conservação dessas áreas, promovendo uma governança mais democrática e eficaz.

Portanto, ao autorizar o Poder Executivo municipal a adotar as providências necessárias para a transferência da posse da área de marinha na Praia do Boião, o presente projeto de lei busca não apenas atender às demandas ambientais e urbanísticas locais, mas também fortalecer a capacidade de gestão territorial do município de Guarapari, promovendo o bem-estar da população e a preservação dos recursos naturais.

2. PROBLEMAS AMBIENTAIS EXISTENTES:

A Praia do Boião, localizada em Guarapari, Espírito Santo, enfrenta diversos desafios ambientais que comprometem a qualidade de seus ecossistemas e a saúde pública. Entre os principais problemas identificados estão:

2.1. Poluição por Esgoto:

Estudos e denúncias apontam que os rios que cruzam Guarapari, como o Jabuti, Una e Perocão, recebem esgoto não tratado, contaminando praias e manguezais. Essa situação resulta em mortandade de peixes e poluição constante das águas, afetando diretamente a Praia do Boião e suas proximidades.

2.2. Degradação de Manguezais e Ocupações Irregulares:

A ocupação irregular de áreas de manguezal, especialmente nas proximidades dos rios Una e Perocão, tem sido uma preocupação constante. Empresas e moradores têm realizado aterros ilegais para construções, desrespeitando a legislação ambiental e comprometendo ecossistemas sensíveis.

2.3. Falta de Saneamento Básico:

Diversas localidades de Guarapari, incluindo áreas próximas à Praia do Boião, carecem de infraestrutura adequada de saneamento básico. A ausência de tratamento de esgoto contribui para a contaminação do lençol freático e das águas costeiras, representando riscos à saúde pública e ao meio ambiente.

2.4. Especulação Imobiliária e Construções Irregulares:

A região tem sido alvo de intensa especulação imobiliária, resultando em construções irregulares que avançam sobre áreas ambientalmente sensíveis. Essa ocupação desordenada contribui para a degradação dos ecossistemas costeiros e pressiona os recursos naturais locais.

Diante desses desafios, é imperativo que o Município de Guarapari assuma a gestão direta dessas áreas, implementando políticas públicas eficazes para a preservação ambiental, ordenamento territorial e desenvolvimento sustentável. A proximidade da administração municipal com a realidade local permite uma

atuação mais ágil e direcionada na resolução desses problemas, promovendo o bem-estar da comunidade e a conservação dos recursos naturais.3. Especulação Imobiliária:

A região tem sido alvo de intensa especulação imobiliária, com construções irregulares avançando sobre áreas ambientalmente sensíveis. A declaração de utilidade pública e a gestão municipal da área possibilitarão o ordenamento do uso do solo, coibindo práticas irregulares e garantindo o desenvolvimento sustentável da região.

3. FUNDAMENTOS LEGAIS:

3.1. Terrenos de Marinha: Conceito e Propriedade

Os terrenos de marinha são definidos como a faixa de terra de 33 metros de largura, medida horizontalmente a partir da linha do preamar médio de 1831, ao longo da costa marítima e das margens de rios e lagoas sujeitas à influência das marés. Essas áreas são consideradas bens da União, conforme o Artigo 20, inciso VII, da Constituição Federal de 1988.

3.2. Marco Legal Pertinente

- **Constituição Federal de 1988:** O Artigo 20, inciso VII, estabelece que são bens da União "os terrenos de marinha e seus acrescidos". Além disso, o Artigo 30, inciso VIII, dispõe que compete aos municípios "promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".
- **Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946:** Regulamenta os bens imóveis da União, incluindo os terrenos de marinha. O Artigo 1º, alínea "a", inclui entre os bens imóveis da União "os terrenos de marinha e seus acrescidos". O Artigo 2º define os terrenos de marinha como "a faixa de terra de 33 metros de largura, medida horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831".
- **Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998:** Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União. O Artigo 1º estabelece que "os bens imóveis da União são administrados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), órgão do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão". O Artigo 17 trata da

cessão de uso gratuito ou oneroso de imóveis da União para estados, municípios e outras entidades.

- **Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 3/2022:** Atualmente em tramitação no Congresso Nacional, propõe a transferência da propriedade dos terrenos de marinha para estados, municípios e particulares. A PEC visa alterar o Artigo 20 da Constituição Federal, retirando os terrenos de marinha do rol de bens da União. Embora ainda não aprovada, essa proposta reflete uma tendência de descentralização da gestão desses terrenos.

3.3. Justificativa para a Declaração de Utilidade Pública Municipal:

A declaração de utilidade pública municipal da área de marinha situada na Praia do Boião visa possibilitar ao Município de Guarapari a gestão direta dessa área, permitindo:

- **Preservação Ambiental:** Implementação de políticas locais de conservação e recuperação de ecossistemas costeiros, como manguezais e restingas, essenciais para a biodiversidade e a proteção contra erosão costeira.
- **Ordenamento Territorial:** Controle mais eficaz sobre o uso e ocupação do solo, prevenindo ocupações irregulares e degradação ambiental.
- **Desenvolvimento Sustentável:** Promoção de atividades econômicas sustentáveis, como o ecoturismo, que beneficiem a comunidade local sem comprometer os recursos naturais.

3.4. Procedimentos para a Transferência de Posse

Com a declaração de utilidade pública, o Poder Executivo Municipal fica autorizado a:

- **Solicitação à SPU:** Encaminhar à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) uma solicitação formal visando à transferência da posse da área em questão para o Município de Guarapari, conforme previsto no Artigo 17 da Lei nº 9.636/1998.
- **Formalização de Instrumentos Jurídicos:** Firmar convênios, termos de cooperação ou outros instrumentos jurídicos necessários com órgãos federais competentes para efetivar a transferência da posse.

- **Gestão da Área:** Adotar as medidas administrativas e legais necessárias para a gestão, preservação e recuperação ambiental da área, em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

3.5. Justificativa para a Delimitação da Área pela Administração Pública

A inclusão do Art. 3º no presente Projeto de Lei visa garantir que a delimitação da área de marinha a ser gerida pelo Município de Guarapari ocorra de forma técnica, transparente e em conformidade com a legislação vigente.

Os terrenos de marinha possuem critérios específicos de definição, estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 9.760/1946 e pela regulamentação da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Sendo assim, a Administração Pública Municipal deverá observar os critérios técnicos exigidos, assegurando que a delimitação respeite a legislação federal e não gere conflitos territoriais ou fundiários.

Além disso, essa medida reforça a segurança jurídica do processo, evitando sobreposições indevidas com propriedades privadas ou outras áreas de domínio da União. A correta delimitação também facilitará a implementação de políticas públicas voltadas à preservação ambiental, ordenamento territorial e desenvolvimento sustentável, garantindo que a gestão municipal seja eficiente e alinhada às diretrizes federais.

Outro ponto relevante é a possibilidade de regularização fundiária de ocupações já consolidadas na área de marinha. Muitas dessas ocupações, ao longo dos anos, foram estabelecidas sem um adequado planejamento territorial, gerando insegurança jurídica para os moradores e dificultando o ordenamento urbano. Com a delimitação feita pelo Município, torna-se viável a aplicação de programas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, permitindo a adequação dessas ocupações ao regramento legal e garantindo direitos aos moradores.

Assim, ao definir com precisão os limites da área de marinha sob gestão municipal, o presente projeto de lei contribui para a pacificação fundiária, possibilita a regularização de imóveis já consolidados e assegura um desenvolvimento urbano sustentável, conciliando a proteção ambiental com a segurança jurídica e social da população local.

3.6. Justificativa para o Inciso IV do Art. 4º e o Lapso Temporal

A inclusão do inciso IV no Art. 4º tem como objetivo garantir a regularização fundiária dos imóveis já edificados e com situação consolidada na área de marinha situada na Praia do Boião, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017.

Essa medida busca proporcionar segurança jurídica aos moradores e promover o ordenamento territorial, garantindo que a gestão municipal dessas áreas seja realizada dentro de um prazo razoável e planejado.

O prazo de 5 (cinco) anos para a efetivação da regularização fundiária foi estabelecido considerando os seguintes fatores:

- Necessidade de levantamentos técnicos para delimitação precisa da área e diagnóstico das ocupações existentes;
- Complexidade dos processos administrativos e jurídicos, incluindo cadastramento, análise documental e formalização de títulos de propriedade;
- Planejamento para mitigação de impactos ambientais e implementação de políticas de ordenamento territorial;
- Experiências de outros municípios, que demonstram que prazos entre 3 e 5 anos são adequados para execução eficaz de programas de regularização fundiária.

A regularização fundiária dentro desse período permitirá que os moradores obtenham **títulos de posse** de seus imóveis, garantindo o direito à moradia e possibilitando acesso a benefícios como financiamentos e investimentos para melhorias habitacionais.

Além disso, possibilitará ao Município integrar essas áreas ao planejamento urbano e ampliar sua arrecadação tributária de forma organizada.

Dessa forma, o presente projeto de lei assegura que a gestão municipal da área de marinha será feita de maneira transparente, sustentável e socialmente justa, garantindo a regularização dos imóveis dentro de um prazo factível e compatível com a realidade local.

4. CONCLUSÃO:

A aprovação deste projeto de lei permitirá ao Município de Guarapari exercer uma gestão mais próxima e eficaz da área de marinha na Praia do Boião, alinhada às necessidades e peculiaridades locais. Isso está em consonância com as disposições constitucionais e infraconstitucionais vigentes, além de atender aos



Estado do Espírito Santo
CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI
Legislatura 2025/2028

Gabinete do Vereador Zazá

ZAZÁ
Vereador
Compromisso e Trabalho

anseios da comunidade por uma gestão ambientalmente responsável e socialmente justa.

Diante do exposto, a aprovação deste projeto de lei é essencial para que o Município de Guarapari possa assumir a gestão da área de marinha da Praia do Boião, implementando ações que visem à recuperação ambiental, ao ordenamento territorial e ao desenvolvimento sustentável, em benefício de toda a comunidade.



DENIZART ZAZÁ
VEREADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE
GUARAPARI
ESPÍRITO SANTO