



# EMPREENHIMENTOS LITORÂNEOS

Questões Ambientais

# INTRODUÇÃO

Temáticas que serão abordadas:

**01** Praias x Terrenos de Marinha

---

**02** Atualizações sobre a “PEC das Praias”

---

**03** APPs de Estuários

---

**04** Titularidade dos Mangues

---

**05** Unidades de Conservação dentro e fora do Empreendimento

# PRAIAS

## Natureza Jurídica:

- Bem da União (art. 20 CF);
- Bem de uso comum do povo;
- (Lei Federal n. 7.661/88 – GERCO).

## Conceito:

- GERCO Federal x GERCO Estadual.

X

# TERRENOS DE MARINHA

## Natureza Jurídica:

- Bem Dominical.

## Conceito:

- Decreto-Lei nº 9.760/46;
- Em Pernambuco, sobreposição com área *non aedificandi*.



# PRAIA: ECOSSISTEMA DINÂMICO



## Erosão

Ocorre quando o balanço sedimentar de uma praia é negativo, ou seja, quando a praia perde mais sedimentos do que recebe

\*Imagem da BBC Brasil; Natal/RN; 2019.



## Progradação

Ocorre quando há um aumento natural da faixa de praia, causado pelo depósito de sedimentos na linha de costa através das ondas.

\*Imagem do portal Jangada Online; Praia do Icarai/CE; 2020.

# CONSEQUÊNCIAS

## DAS OSCILAÇÕES DAS FAIXAS DE PRAIAS

### Progradação:

- Acrescido de marinha;
- Possibilidade de regularização .

### Erosão:

- Construção muro de contenção;
- Autorização órgão ambiental;
- Contenção dentro do terreno.



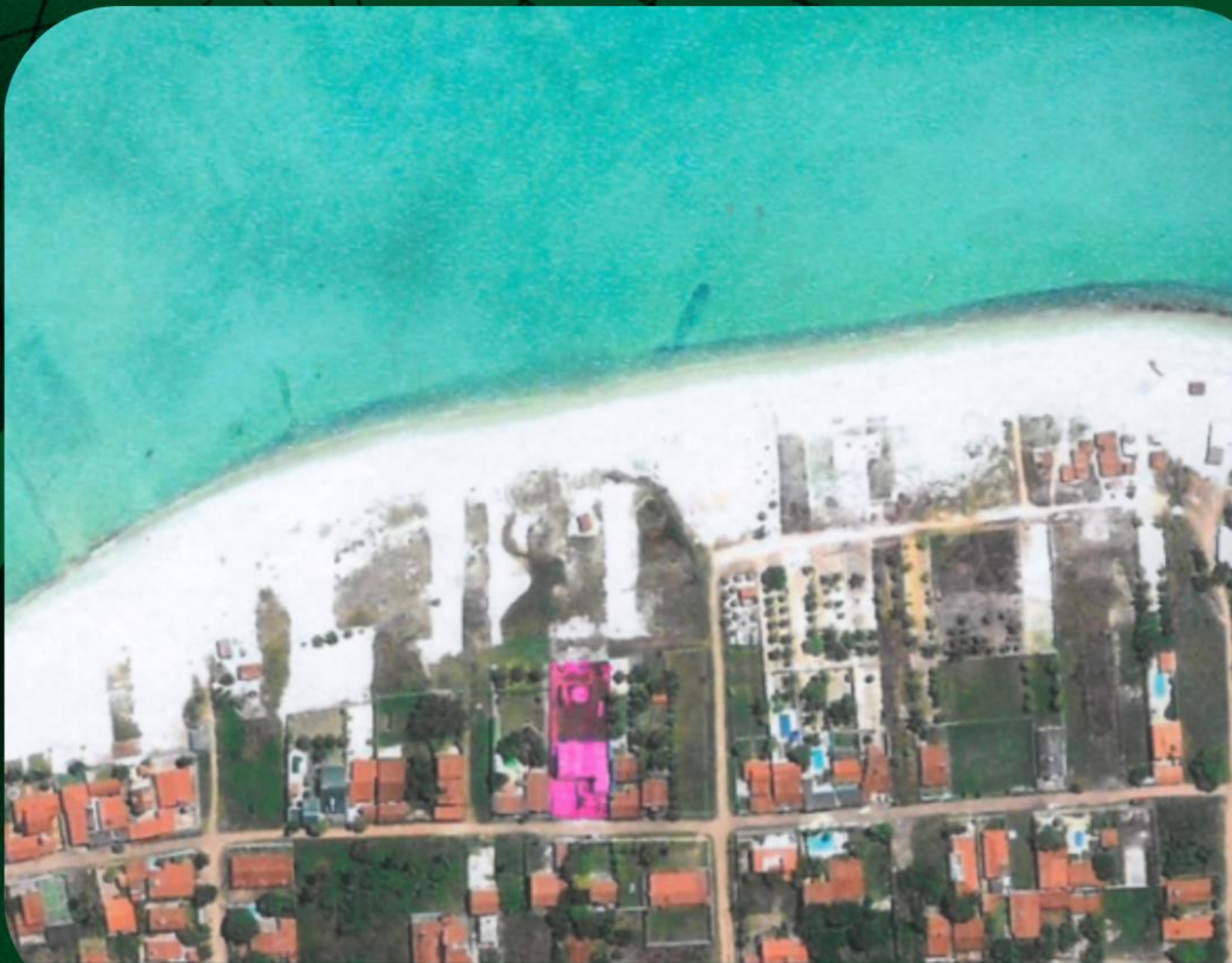
\*Imagem da Prefeitura de Maceió; Maceió/AL; 2023.

# NA PRÁTICA

<b>Alegações da SPU nas autuações</b>	<b>Equívocos identificados nas autuações</b>
Ocupação em praia	Alargamento do conceito de “praia” sem base técnica ou legal
Impedimento de acesso à praia	Impossibilidade de exigir passagem com menos de 250m
Impedimento à circulação de pedestres na maré cheia	Possibilidade de passagem provada com estudo técnico
Ocupação irregular em bem de uso comum do povo	Ausência de identificação precisa do tipo de bem de uso comum do povo supostamente afetado

# CASO 1

Pedido de Regularização  
de Casa em trecho de  
Progradação da Praia de  
Pontas de Pedra em  
Pernambuco.



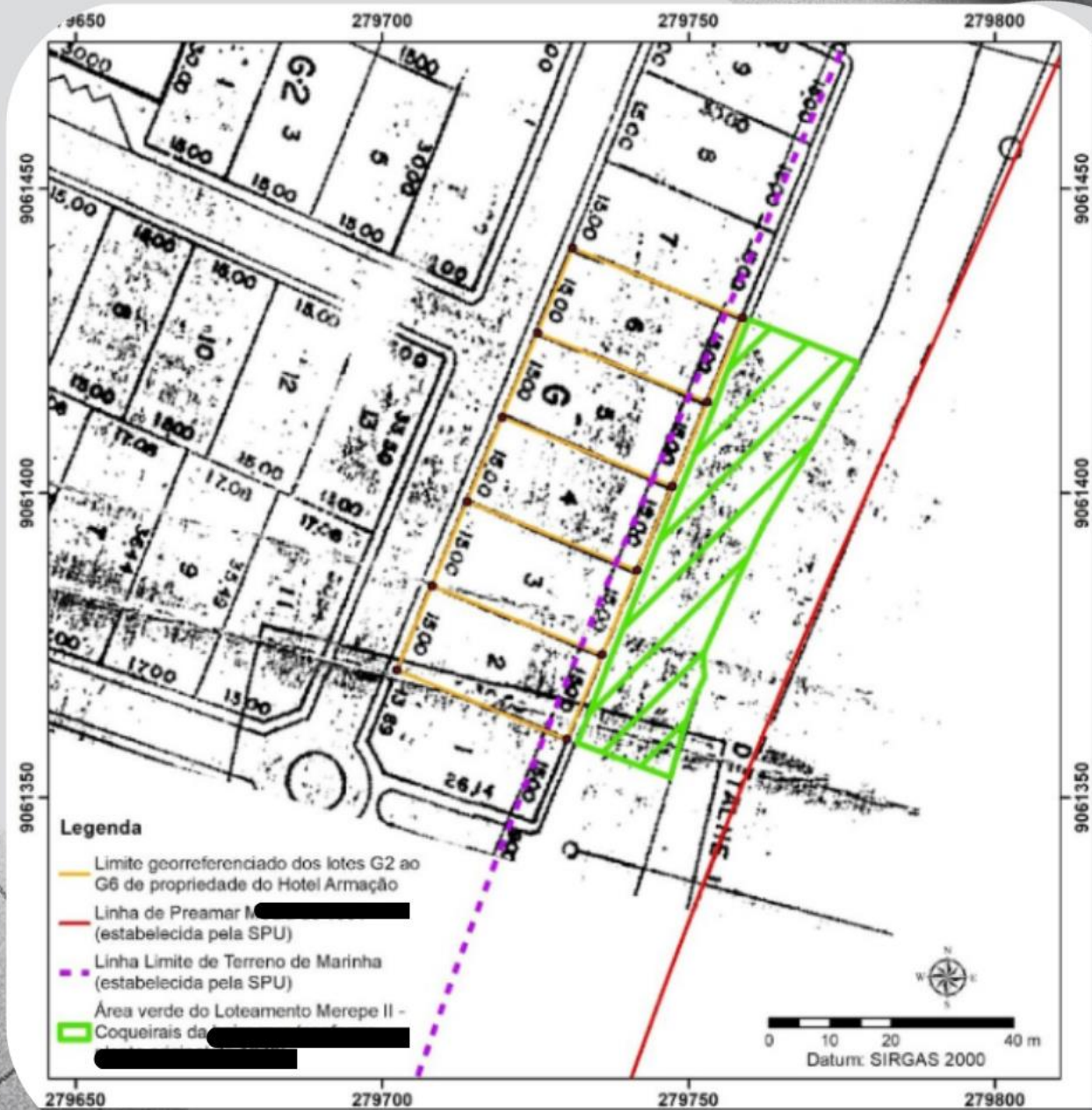
# CASO 2

Resort construído nos limites legais do loteamento, com instalação de muro de contenção.



# CASO 2

Resort construído nos limites legais do loteamento, com instalação de muro de contenção.



# CASO 3

Ocupação de parte de Hotel em área pública de loteamento, mediante concessão de Direito Real de Uso pelo Município.



PLANTA DE SITUAÇÃO- 2023

### LEGENDA

- LOTE 10-A (ÁREA 1.641,58 m<sup>2</sup>)
- LOTEAMENTO
- ÁREA CONCEDIDA PELA PREFEITURA -PE (ÁREA : 1.228,27)
- LINHA PREAMAR MÉDIA DE 1831E RESPECTIVA LINHA LIMITE DE TERRENO DE MARINHA DEMARCADAS PELA SPU

SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA E PROJETOS

RAFAEL BRITO 4719429-4/SP  
CNPJ: 06.810.110/0001-00  
rbr@topografiasp.com.br

TÍTULO DO DESENHO: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO-2023

ENDERECO: LOTE 10A-BRANCA	INSCRIÇÃO: 04
TOPOGRAFIA RESPONSÁVEL: RAFAEL BRITO	ESCALA: 1/50
EFEIÇÃO DE CDD: DRYVEN RIBEIRO	DATA EMISSÃO: 01/06/2023
OBSERVAÇÕES: <input checked="" type="checkbox"/> MEDIDA EM METRO	PROJ. Nº: 02

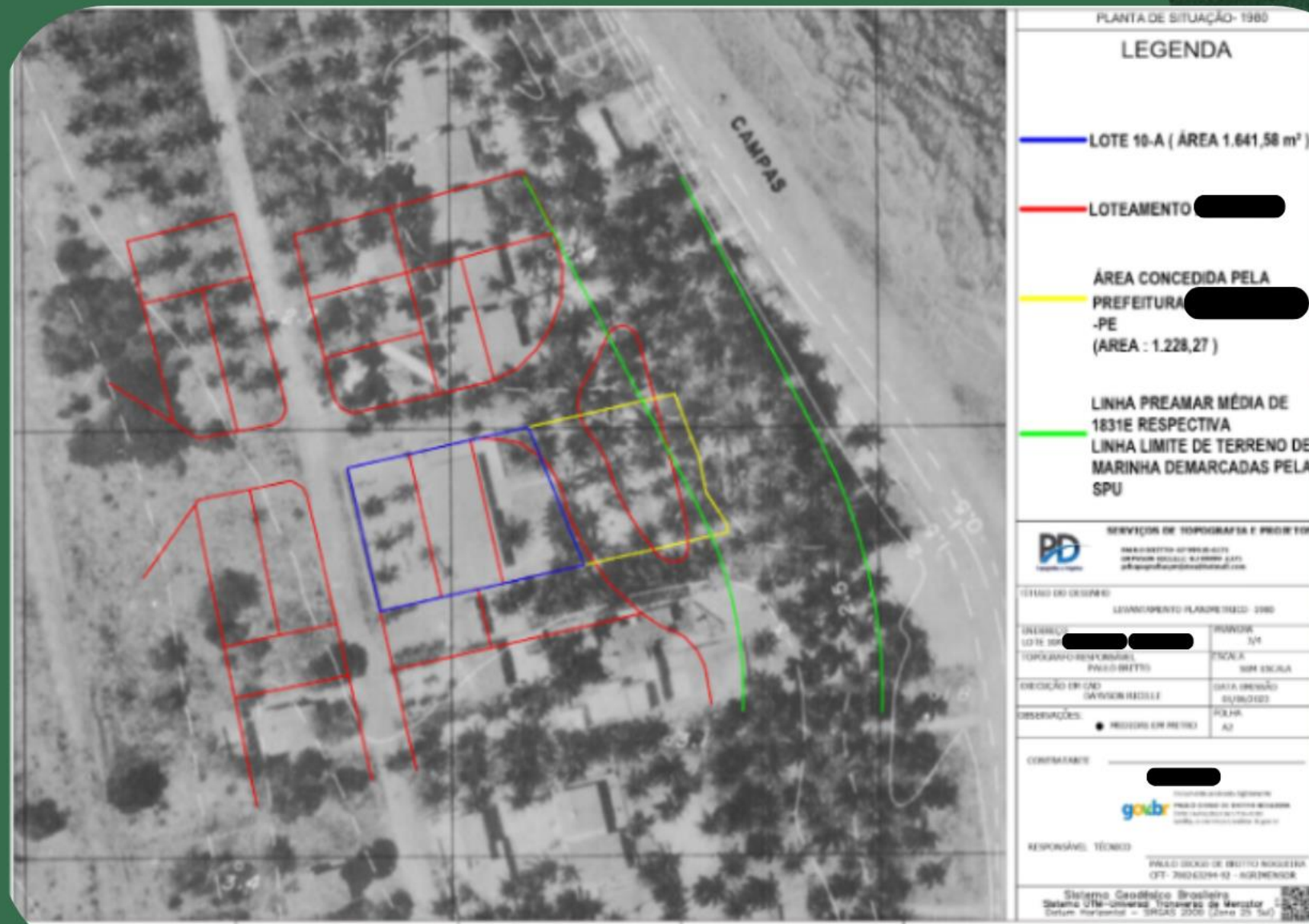
CONTRATANTE:

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL BRITO DE MELLO NOGUEIRA  
CPT: 78863394-02 - AGRIMENSOR

Sistema Geodésico Brasileiro  
Sistema SGM - Universal - 1996/2011 88 - Versão 1.0  
Sistema Horizontal - SNG-2000 (Cone 55 Sul)

# CASO 3

Ocupação de parte de Hotel em área pública de loteamento, mediante concessão de Direito Real de Uso pelo Município.





# “PEC DAS PRAIAS”

Proposta de Emenda à  
Constituição nº 3, de 2022

- Não é sobre privatização das praias.
- Facilita a aquisição de terrenos de marinha por quem o utiliza efetivamente;
- Gratuita para estados, municípios e ocupação de baixa renda;
- Último trâmite em 31/03/2025, com votação de emenda. A PEC permanece no Senado.

# APP'S DE ESTUÁRIOS

- Estuários não se confundem com rios;
- Estuários são corpos d'água (bidirecionais) e rios são cursos d'água (unidirecionais);
- É decisiva a influência das marés para existir ecossistema estuarino;
- Não há sobreposição de rio e estuário.

## CONSEQUENTEMENTE...

- As regras de APP de Rio não se aplicam à estuário;
- Nas áreas estuarinas as APPs se limitarão à vegetação de mangue não contemplando faixa adicional.



\*Imagem da CPRH, 2021.

# TITULARIDADE DOS MANGUES



mas...

A União diz que é dela com base na IN SPU/DEDDM/ME n. 28, de 26.04.2022 e Decreto-Lei n. 6871/1944,

a CF e o Decreto-Lei n. 9760/1946 não enumeram mangue entre os bens da União,

e mais...

os mangues devem acompanhar a titularidade das áreas em que se localizam,

mangues não se confundem com terrenos de marinha.

então...

# UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Dentro e Fora do Empreendimento

- Áreas verdes protegidas (APP, Reserva Legal, UCN etc);
- Due diligence expandida – apuração do que existe no entorno;
- Reservas Extrativistas nos estuários;
- Reserva Privada em Terrenos de Marinha – RPPN compatível com aforamento.



# OBRIGADA!

Contatos:

 @PiresAdvogadosEConsultores

 sandra@pires.adv.br

 (81) 9982-9220

 [www.pires.adv.br](http://www.pires.adv.br)

