

A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE URBANA: PARADIGMA DO (DES) EQUILÍBRIO ENTRE A PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA E O AVANÇO DESORDENADO DAS CONSTRUÇÕES NO BRASIL

Victória Carey Klumb Steffens*¹

Dr^a Marcia Andrea Bühring**

RESUMO

O presente artigo apresenta o conceito da função socioambiental da propriedade urbana e sua aplicabilidade no caso concreto. Para tanto, entende-se a propriedade como um direito fundamental inerente à dignidade da pessoa humana, consoante o art. 5º, caput e inciso XXII da CF/88. Em que pese outrora a propriedade tenha se caracterizado pela individualidade e pelo domínio absoluto sobre a terra, as transformações sociais levaram a propriedade a adotar uma função social, a fim de abarcar também os interesses coletivos, conforme preceituado no art. 5º, XXIII da CF/88. A inclusão desse princípio elevou a propriedade, enquanto atendida sua função social, a um patamar de imutabilidade e de maior segurança jurídica, na medida em que é considerada uma cláusula pétrea. Em específico, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências expressas pelo Plano Diretor, de acordo com o art. 182 da CF/88. A propriedade também possui um viés socioambiental, fundamentado na necessidade de preservação dos elementos naturais como uma técnica de sobrevivência da espécie humana, conforme preceituam os arts. 1.228, §1º do CC/02 e 225 da CF/88. Observa-se que o crescimento desordenado das cidades, ou seja, sem o planejamento adequado, acarreta consequências ambientais e sociais, na medida em que não proporciona as mesmas oportunidades estruturais para a geração presente e futura. Logo, é necessária a existência de um desenvolvimento sustentável, aliado à ponderação de interesses individuais e coletivos.

Palavras-chave: função socioambiental da propriedade; direito ambiental; desenvolvimento sustentável.

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a proteção ambiental tornou-se uma discussão imprescindível frente a décadas de degradação ambiental ocorridas desde os primórdios da humanidade. Uma das principais causas para a perda da biodiversidade no Brasil é o avanço desordenado das construções, em detrimento do respeito às normas de proteção ao meio ambiente e, consequentemente, à continuidade da vida humana.

É oportuno ressaltar que o direito de propriedade só pode ser exercido em sua totalidade se observada a função social da propriedade, um conceito jurídico que implica em relativizar o direito individual do proprietário em uma benesse coletiva. E, dentro desse princípio de igualdade social, não se pode deixar de se observar a função socioambiental, ou seja, a proteção ambiental, enquanto direito fundamental assistido pela Carta Magna brasileira.

*Acadêmica do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio

Grande do Sul – PUCRS. E-mail: victoria.steffens@edu.pucrs.br

** Orientadora: Pós-doutora em Direito pela FDUL, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa/Portugal. Doutora em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Advogada e parecerista. Professora de Direito Constitucional e Ambiental na Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: marcia.buhring@pucrs.br

A função socioambiental da propriedade urbana destaca a obrigação dos proprietários em adotar práticas que favoreçam o bem-estar social e a conservação ambiental. Em um contexto de crescente urbanização e escassez de recursos naturais, o desenvolvimento sustentável se torna imperativo, visando assegurar que as necessidades da população atual sejam atendidas sem comprometer as capacidades das futuras gerações. Nesse sentido, é essencial que haja um equilíbrio entre os interesses individuais dos proprietários e as necessidades coletivas da sociedade, promovendo práticas que integrem proteção ambiental, inclusão social e desenvolvimento econômico. A ponderação desses interesses é crucial para a construção de cidades mais justas e sustentáveis, onde todos possam usufruir dos direitos urbanos de forma equitativa.

Destarte, o presente artigo visa responder o seguinte questionamento: Como garantir o exercício simultâneo do direito à propriedade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado? Para tanto, será analisado o paradigma existente entre a urgente necessidade de ocorrer a efetiva preservação da fauna e da flora concomitantemente ao exercício de propriedade, no âmbito do desequilíbrio corrente com o avanço desordenado das construções.

Nesse sentido, foi utilizado o método dedutivo, com a análise histórica e legislativa dos direitos à propriedade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem como a aplicabilidade prática, através da apreciação de um caso ocorrido em Gramado, no Rio Grande do Sul.

2 O DIREITO À PROPRIEDADE

A propriedade é um direito fundamental inerente à dignidade da pessoa humana, conforme disposto no art. 5º, caput e inciso XXII da CF/88 (Brasil, 1988). No entanto, essa garantia passou por diversas transformações históricas, que a designaram em sua configuração atual.

Inicialmente, na antiguidade clássica, conhecida pelas contribuições do Direito Romano, a propriedade privada tinha caráter individual. A Lei das XII Tábuas instituiu o domínio absoluto sobre a terra, através dos direitos de usar, gozar e dispor. A respeito, Deboni (2011) considera que “[...] a propriedade privada no Direito Romano era concebida como absoluta (oponibilidade erga omnes), exclusiva e perpétua, sendo caracterizada pelos seus elementos constitutivos: *o ius utendi, fruendi et abutendi*”.

Com a queda do Império Romano do Ocidente, em 476 d.C., tem início o período conhecido como Idade Média. O regime vigente à época era o feudalismo, que trouxe uma descontinuidade em relação à ideia romana de individualidade da propriedade, tornando-a coletiva. O sistema feudal era fundamentado nas relações de vassalagem, entre um vassalo – o possuidor da terra e quem as cultivava – e seu senhor – o proprietário da terra, que exercia proteção ao vassalo. De certo modo, os vassalos detinham um direito real sobre a propriedade alheia. No entendimento de Deboni (2011):

“Todavia, a característica dominante da propriedade no período feudal – e é isto que mais nos interessa neste momento – é a bifurcação do domínio. Nasce a possibilidade de se haver duas propriedades sobre o mesmo bem. Uma delas à qual pertencia o *dominium directum* (domínio direto ou eminente) - beneficiário – e outra à qual pertencia o *dominium utilie* (domínio útil) – vassalo. O titular do domínio (efetivo possuidor) era o Senhor Feudal, proprietário da terra (beneficiário), enquanto o usufrutuário era o vassalo.

Já na Idade Moderna, liderada pela Revolução Francesa, foi recuperada a concepção romana de propriedade individual, embora com algumas particularidades. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, em seu art. 17º, reconheceu o direito à propriedade como uma garantia inviolável e sacra (França, 1789). Tal movimento foi alicerçado nas ideias iluministas, especialmente pela vertente jusnaturalista, “que buscou justamente positivar os direitos

fundamentais e individuais que seriam anteriores à sociedade e ao Estado, cabendo a este respeitá-los” (Assis, 2008).

Por fim, vem a Idade Contemporânea, caracterizada pelas mudanças sociais provocadas pela Revolução Industrial, como também pelos movimentos sindicais, que passaram a postular os direitos sociais ao Estado. Nesse contexto, a propriedade passa a ser pensada como necessária a cobrir os interesses não somente do proprietário, mas também da coletividade. Surge, assim, a função social da propriedade, demonstrada, inicialmente, nas Constituições Mexicana e de Weimar, de 1917 e 1919, respectivamente.

No Brasil, a primeira menção à função social ocorreu na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, em 1934:

Art. 113. XVII. É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvando o direito a indenização ulterior (Brasil, 1934).

Já na atual Carta Magna, conforme brevemente mencionado anteriormente, o direito à propriedade encontra-se garantido, enquanto direito fundamental, no art. 5º, caput e inciso XXII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
[...]
XXII - é garantido o direito de propriedade (Brasil, 1988).

No entanto, a prerrogativa desse direito não é absoluta aos interesses individuais. O constituinte de 88 assegura a proteção da propriedade, contanto que ela cumpra sua função social, consoante disposto no art. 5º, XXIII: “a propriedade atenderá a sua função social”. A inclusão desse princípio nesse rol de direitos fundamentais implica na sua elevação a uma cláusula pétrea, ou seja, a um patamar de imutabilidade, na medida em que não pode ser modificada, além de garantir maior estabilidade jurídica.

Para Pinheiro (2017), a função social da propriedade foi promovida à condição de direito fundamental social, revestida das benesses que a condição de direito fundamental lhe confere.

Além disso, tal fundamento também foi adicionado ao art. 170, III da CF, que trata da ordem econômica, evidenciando a faceta socioeconômica do princípio. Acerca do tema, Fiorillo (2024, p. 40) vislumbra que

[...] a Constituição Federal estabelecer que a ordem econômica, fundada na livre-iniciativa (sistema de produção capitalista) e na valorização do trabalho humano (limite ao capitalismo selvagem), deverá reger-se pelos ditames de justiça social, respeitando o princípio da defesa do meio ambiente, contido no inciso VI do art. 170. Assim, caminham lado a lado a livre concorrência e a defesa do meio ambiente, a fim de que a ordem econômica esteja voltada à justiça social estruturada por desenvolvimento sustentável [...].

O legislador constitucional ainda se preocupou em afirmar a incidência da função social nas políticas urbanas e agrícolas, traduzidas nos arts. 182 e 186, respectivamente. E, com o intuito de aprofundar com mais riqueza de detalhes a política urbana, veio a Lei n.º 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade, cujo art. 4º apresenta uma lista exemplificativa de instrumentos que estão à disposição do Poder Público a fim de promover o direito à cidade.

Ademais, para elucidar a função social da propriedade urbana, Fiorillo (2024, p. 524) discorre: “[...] a função social da propriedade urbana é cumprida quando esta atende às exigências fundamentais de uma política de desenvolvimento e de expansão urbana, a qual é expressa no plano diretor, instrumento básico para a consecução desses fins”.

Desse modo, a função social implica em observar aos interesses coletivos e aos individuais, de maneira a alcançar o bem-estar geral da sociedade, segundo Nanuncio e Cavalieri Neto (2016).

Ainda, vale ressaltar que foram positivadas, no §4º do art. 182 da CF/88, sanções aplicáveis ao proprietário que não observar o princípio da função social da propriedade. Elas podem variar conforme a legislação estadual e municipal, mas as sanções mais comuns costumam ser a incidência de multa pecuniária e a desapropriação do bem:

Nos termos do § 4º, do artigo 182, da Constituição Federal, mediante lei específica, para área incluída no Plano Diretor, faz-se facultativo ao poder público municipal exigir o adequado aproveitamento socioambiental da propriedade urbana, sob pena de, sucessivamente, determinar o parcelamento ou a edificação compulsório, a aplicação do IPTU progressivo no tempo ou a desapropriação, com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão [...] (Carmona; Bomtempo, 2020, p. 2075).

Destarte, constata-se que a constante metamorfose da sociedade constituiu o privilégio da propriedade como uma garantia fundamental voltada, para além do interesse individual de seu proprietário, para as necessidades da coletividade, através de aspectos sociais, econômicos e, como se verá adiante, ambientais.

3 A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE

Conforme analisado no item anterior, o direito à propriedade é garantido pelo Estado, no entanto, com restrições ao seu uso, através do princípio da função social. Para Mello (2010, p. 131), “Em uma comunidade política juridicamente organizada, a propriedade privada está submetida a condições de convivência e tem o seu regime jurídico regulado pelo princípio de comunidade”.

Destaca-se, portanto, a necessidade de preservação dos elementos naturais como técnica de sobrevivência da espécie humana, tanto na geração atual, como nas futuras:

[...] evidenciada a existência do estado de degradação, não há solução senão a necessária imposição de limites para a utilização dos recursos naturais, sob pena de um total colapso ambiental e conseqüente extinção das próprias vidas humanas. Desta feita, a responsabilidade civil ambiental assume a função de ferramenta útil na tentativa de imposição de tais limites (Aires, 2022, p. 37.855).

Para tanto, é necessário transcender o antropocentrismo radical, que prioriza as necessidades humanas em detrimento de outras formas de vida. No mesmo sentido, ensina Eduardo Martínez de la Fe (2021):

[...] la civilización se nos escurre entre los dedos ante la agonía del planeta. Esta coincidencia nos sugere que el primer paso para sobrevivir a este momento sería superar el antropocentrismo en el que estamos atrapados. Eso significa que si queremos sobrevivir como especie tenemos que redefinir nuestra comprensión del universo, nuestra visión de la evolución y la percepción que tenemos de nosotros mismos.

Desse modo, o Código Civil de 2002, no art. 1.228, §1º, firma limitações ao uso da propriedade, face a função socioambiental:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (Brasil, 2002).

Tais restrições encontram-se vinculadas aos atributos da propriedade, dispostos no *caput* do artigo ora mencionado, sendo eles a prerrogativa de usar, gozar, dispor e reaver. Desse modo, a função social pode ser acolhida como um princípio “orientador” da propriedade (Pinheiro, 2017).

As limitações são necessárias para determinar que o exercício ao direito de propriedade seja harmonizado com os objetivos sociais, especialmente os de preservação ambiental, conforme ensina Mello (2010, p. 132).

Insta salientar que a Constituição Federal de 1988, em seu art. 30, inciso VIII, atribuiu aos Municípios a competência de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (Brasil, 1988). Os Municípios desempenham, assim, “papel fundamental nas questões que envolvem o desenvolvimento sustentável” (Mariotti, 2017, p. 28).

Assim, é imprescindível que os entes públicos assegurem a função socioambiental da propriedade urbana por meio de políticas públicas que visem à correção do crescimento desordenado e egocêntrico do meio urbano. Para Oliveira e Pozzer (2021, p. 135):

Para que a função socioambiental da propriedade privada propicie o desenvolvimento de cidades solidárias, inclusivas e sustentáveis, faz-se necessária a adoção de mecanismos conjuntos de gestão e planejamento das cidades, alicerçados em uma gestão responsável, que atenda aos interesses sociais e evite e corrija os efeitos nocivos causados pelo crescimento desordenado e leviano em relação às questões ambientais. As estratégias devem ser concebidas a partir de reflexão e contextualização do meio em que serão aplicadas.

E, de forma a regulamentar o art. 182 da CF/88, veio a Lei n.º 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade, com o objetivo de promover uma política urbana que priorize o interesse social, a coletividade, o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental, conforme o estabelecido pelo seu art. 1º, parágrafo único.

Consoante o §2º do art. 182 da CF/88 e o art. 39 do Estatuto da Cidade, a função social da propriedade urbana é cumprida quando esta atende às exigências expressas no plano diretor da cidade. Para Maciel (2016), o plano diretor é o instrumento apto a materializar o objetivo principal do Estatuto da Cidade, qual seja, dar efetividade ao cumprimento da função social, através do implemento do planejamento de recursos urbanísticos.

A importância do plano diretor está em contemplar o desenvolvimento e a expansão urbana de cada cidade – com população superior a 20 mil habitantes –, ou seja, a partir de seus preceitos de ordenação da sociedade é que se pode dizer que a propriedade urbana cumpre ou não sua função social. O estudo de Lehfeld e Torres (2021, p. 531) destaca a essência do plano diretor:

O Plano Diretor é uma alternativa para as cidades que enfrentam a expansão horizontal ilimitada, avançando sobre áreas frágeis ou de preservação ambiental. É o instrumento básico para promover o bom desenvolvimento do Município, tendo como escopo orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

Desse modo, conferir uma proteção socioambiental à propriedade significa, nos termos de Melo (2024, p. 124): “[...] no sentido amplo, a proteção da flora e da fauna, resultando em

equilíbrio ecológico, resultando em um todo homogêneo indissociável [...]”. Refere-se, assim, à responsabilidade do proprietário em utilizar seu espaço de maneira a respeitar e promover o meio ambiente, bem como a qualidade de vida da comunidade e seu bem-estar. Isso inclui diversas questões, como a preservação de áreas verdes, a minimização do impacto ambiental e a promoção da justiça social.

Por conseguinte, tem-se o auxílio da Lei n.º 12.651/2012, intitulada de Código Florestal, que institui, dentre outros conceitos, as áreas de preservação permanente, que podem ser ditas como limitadoras ao direito de propriedade urbana, enquanto elementos integrantes da função socioambiental. Sua definição se encontra no art. 3º, inciso II:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (Brasil, 2012).

Logo, depreende-se que as áreas de preservação permanente são fundamentais para consagrar a proteção da fauna e flora, especialmente em áreas urbanas, onde seu habitat natural se encontra cada vez mais ameaçado. Elas atuam como corredores ecológicos, permitindo a manutenção da biodiversidade local.

Além disso, encontra-se amparada pelo art. 7º, §1º da referida legislação:

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei (Brasil, 2012).

Insta dizer que, ao imóvel situado em área de preservação permanente, há a característica *propter rem*, ou seja, “por causa da coisa”. Por conseguinte, a obrigação de preservação da vegetação está vinculada diretamente ao bem imóvel, independentemente de quem seja o proprietário.

Vale ressaltar que, nos termos do *caput* do art. 8º, a intervenção na vegetação nativa só poderá ocorrer mediante a ocorrência de hipótese de utilidade pública, de interesse social ou ainda, por atividade de baixo impacto ambiental, desde que prevista em lei. Para Fachinelli (2016, p. 76): “Assim, as áreas de preservação permanente são áreas intocáveis, onde só é possível o manejo humano se for para fins de preservação, reflorestamento, estudos e levantamento dos recursos naturais e das espécies nativas [...]”.

É evidente que ainda persiste a concepção, já desatualizada, de que a propriedade urbana deve servir exclusivamente às ambições pessoais e econômicas de seu proprietário. Frequentemente, essa abordagem resulta em construções que ocupam toda a extensão de seu terreno, ignorando a importância de preservar uma área verde, por menor que seja, que contribua para a melhoria do ecossistema local. No mesmo sentido, assim declaram Pozzetti, Lima e Leite (2019): “[...] quando se trata de área verde no âmbito de propriedades particulares, o assunto muda a perspectiva, isto porque muitos proprietários, em pleno gozo de seus direitos, preferem ocupar todo o espaço do terreno com edificações, deixando de lado a preservação de áreas verdes”.

As propriedades urbanas, quando cumprem sua função socioambiental, desempenham um papel essencial na mitigação dos efeitos adversos da urbanização, visando assegurar a sustentabilidade das cidades. Para ilustrar, é possível mencionar a adoção de jardins verticais e

telhados verdes, que aumentam a cobertura verde das cidades, proporcionando um habitat para a fauna local. Tais institutos também melhoram a qualidade do ar, contribuem para o controle da temperatura e têm a capacidade de absorver uma quantidade significativa de água da chuva, prevenindo a ocorrência de enchentes.

Destarte, depreende-se que o direito à propriedade, enquanto direito fundamental munido do atributo da função social, exige a aplicação do método da ponderação de interesses individuais e coletivos.

4 O DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO

Após inúmeras décadas de atividades humanas altamente lesivas à natureza, começa a surgir uma crescente preocupação com o meio ambiente, especialmente nos anos 70, quando ocorreu a Declaração de Estocolmo de 1972 (Estocolmo, 1972). Tal documento versou sobre a importância do meio ambiente humano, enquanto fator essencial para o gozo dos direitos humanos, iniciando, assim, a consciência de que a natureza é um sujeito detentor de direitos, devendo ser protegida, tanto para as gerações atuais, quanto às futuras. Seu preâmbulo afirma:

O homem é, ao mesmo tempo, obra e construtor do meio ambiente que o cerca, o qual lhe dá sustento material e lhe oferece oportunidade para desenvolver-se intelectual, moral, social e espiritualmente. Em larga e tortuosa evolução da raça humana neste planeta, chegou-se a uma etapa que, graças à rápida aceleração da ciência e da tecnologia, o homem adquiriu o poder de transformar, de inúmeras maneiras e em uma escala sem precedentes, tudo o que o cerca. Os dois aspectos do ambiente humano, o natural e o artificial, são essenciais para o bem-estar do homem e para o gozo dos direitos humanos fundamentais, inclusive, o direito à vida (Organização das Nações Unidas, 1972).

No cenário nacional, embora brevemente mencionado a partir da Constituição de 1937, foi somente a partir da promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado se instituiu como direito fundamental, com previsão principal no seu art. 225. Conforme enuncia Molinaro (2007, p. 71): “O legislador constitucional brasileiro de 1988 [...] elevou o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado à qualidade de direito fundamental à vida [...]”.

Ainda, pode-se destacar o §1º, VII do referido artigo, que atribui a proteção da fauna e da flora ao Poder Público, bem como à coletividade. Isso implica em dizer que a responsabilidade da conservação da biodiversidade é compartilhada entre as instituições governamentais e a sociedade. Ao Poder Público foi outorgado o encargo de implementar políticas, regulamentações e ações que visem o desenvolvimento sustentável:

Outrossim, registra-se que, nos termos do art. 23, III, CF/88, a competência para a proteção ao meio ambiente é comum entre a União, Estados, DF e Municípios. De maneira que, cabe a cada ente federado exercer o seu poder de polícia no âmbito de suas atribuições, assim como estabelecer regras próprias para esse exercício (Lourenço; Alencar, 2012).

Já aos cidadãos, foi-lhes incumbida a tarefa de conscientização acerca da importância da biodiversidade, bem como a sua participação em ações que visem a preservação e a conservação, podendo, inclusive, influenciar a criação de políticas públicas que afetem o meio natural. Desse modo:

Tal configuração urbana ideal não é possível para obtenção e defesa sem a participação eficiente e efetiva da sociedade, vez que a Constituição Federal de 1988 determina que é responsabilidade tanto do Poder Público quanto da coletividade o respeito e a preservação do meio ambiente, para que haja a possibilidade do

oferecimento de ferramentas visando a mobilização rumo a cidades brasileiras mais econômica, social e ambientalmente sustentáveis (Garcez, 2017).

Destarte, anteriormente à Carta Magna, houve a promulgação da Lei n.º 6.938/81, conhecida como Política Nacional do Meio Ambiente (Brasil, 1981), que acabou inovando a legislação ambiental à época: realçou, para além do ser humano, a proteção a todas as formas de vida. Seu art. 3º, I, conceitua o meio ambiente como “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”. Essa definição deve ser interpretada à luz constitucional, ou seja, perante as dimensões social, econômica e ecológica.

A proteção ambiental, com o avanço legislativo, passa de uma corrente voltada para o antropocentrismo radical, cujo pressuposto é a valorização exacerbada da vida humana, em detrimento do valor moral de vidas não humanas, para um chamado recente ao ecocentrismo, onde há o reconhecimento do valor moral das espécies, dos processos e dos ecossistemas. A partir dessa construção, entende-se que os humanos não são seres isolados, mas parte integrante do meio ambiente.

Essas noções caracterizam o Direito Ambiental como um direito de terceira dimensão, ou seja, um direito difuso, que vai além dos clássicos direitos civis e políticos – considerados da primeira dimensão -, e dos direitos ditos de segunda dimensão, ou seja, os econômicos, sociais e culturais. Assim, os direitos fundamentais de terceira geração são aqueles alusivos aos valores de solidariedade, compreendendo, a fim de citar alguns, a garantia ao progresso, ao meio ambiente e à autodeterminação dos povos:

[...] Os direitos ambientais, que têm necessariamente esse caráter coletivo e transcendem a singularidade do indivíduo, dizem respeito à noção de *res communes omnium*, e por isso têm traços fortemente democráticos. Os direitos humanos ditos de terceira geração apontam, portanto, para a formulação dos direitos ambientais, que considerem as gerações futuras e a própria natureza como sujeitos de direitos. [...] (Silva-Sánchez, 2010, p. 29).

Denota-se, assim, que o Direito Ambiental é o produto das mudanças sociais e, como tal, deve continuar a moldar-se em conformidade com as necessidades de resguardo e preservação, face aos avanços antropológicos.

5 O MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL E A BUSCA PELO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

É notável elucidar que há quatro facetas possíveis de ambiente: a natural, a artificial, a cultural e a laboral. Em que pese a importância e o prestígio que cada uma possui a sua respectiva área de atuação, esta pesquisa irá se concentrar no ambiente artificial, visto que este problematiza o agir humano e suas alterações no meio ambiente natural. Isto dito, tem-se que o ambiente artificial é concebido pelo espaço urbano construído, ou seja, pelo conjunto de edificações.

As primeiras cidades surgiram há cerca de 5.500 anos, no entanto, foi com o advento da Revolução Industrial que o cenário urbano começou sua expansão em larga escala. No Brasil, a sociedade era predominantemente rural até o início do século XX, tendo o êxodo rural ocorrido a partir da década de 1950, influenciado pelo plano de desenvolvimento promovido pelo Presidente Juscelino Kubitschek, entre 1956 e 1961:

[...] o processo de incentivação governamental no sentido da urbanização acelerada, induzidas por uma ideia de que nas cidades haveriam maiores ofertas, tanto de trabalho como de condição de vida, tornou-as cada vez mais inchadas, muitas vezes sem estrutura adequada, despovoando gradativamente o campo, surgindo, a partir daí,

problemas de toda ordem, cujos reflexos maiores dar-se-ão para as próximas gerações. (Gehrke; Abreu, 2013, p. 780).

O meio ambiente urbano tem o propósito de reunir benefícios aos seus cidadãos, de forma a proporcionar uma melhor qualidade de vida, com destaque a oportunidades econômicas, acesso a serviços essenciais e diversidade cultural, por exemplo. Entretanto, esses benefícios ocorrem em detrimento de danos ambientais, como o desmatamento de áreas verdes, o que resulta na destruição de ecossistemas naturais, além da emissão de gases de efeito estufa, que ocasiona o fenômeno conhecido como 'ilhas de calor'. A respeito do tema, Barp (2017, p. 60 – 61) sustenta que:

Não resta dúvidas de que a grande argumentação acerca da temática propriedade tem aumentado no sec. XXI devido ao generalizado aumento populacional, assim fazendo com que haja uma grande dificuldade com relação ao aproveitamento racional dos espaços urbanos [...]

A grande inquietação envolvendo o meio ambiente urbano tange à questão de sua transformação desenfreada. É sabido e muito perceptível que o meio social contemporâneo está sobrecarregado devido ao grande número populacional, levando em consideração ainda o crescente êxodo rural. Um contingente migra para as cidades na busca de melhores condições de vida, porém acarreta uma grande modificação nos ecossistemas, e, por sua vez, essa, se não balizada, torna-se altamente prejudicial na preservação de um meio ambiente sadio e equilibrado.

Um dos fatores que agravam os problemas ambientais decorrentes da urbanização é o crescimento desordenado das cidades, que ocorre sem o planejamento adequado. Tal situação gera, além de consequências ambientais, também repercussões sociais, uma vez que impacta negativamente a qualidade de vida e a dignidade da pessoa humana, pois não proporciona as mesmas oportunidades estruturais para toda a população, especialmente para os grupos mais vulneráveis. Para Toaldo e Meyne (2013, p. 426), é imprescindível a garantia do pleno direito urbano, que “[...] inclui o direito à vida com dignidade, à moradia, à alimentação, à saúde e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, além da segurança de forma que a cidade somente cumpra sua função social quando os cidadãos possuem os chamados direitos urbanos”.

Reconhecer que a desigualdade social é uma causa exacerbadora da degradação ambiental é essencial para formular políticas eficazes que visem não apenas à preservação do meio ambiente, mas também à melhoria das condições de vida de toda a população, especialmente das camadas sociais mais desfavorecidas. Essa perspectiva é crucial para a construção de um futuro mais equilibrado e equitativo. Assim interpretam Sarlet e Fensterseifer (2017, p. 45):

De lá para cá, tanto a degradação do ambiente quanto a desigualdade social foram agravadas. O enfrentamento dos problemas ambientais e a opção por um desenvolvimento sustentável passam, portanto, necessariamente, pela correção do quadro alarmante de desigualdade social e da falta de acesso de parte expressiva da população aos seus direitos sociais básicos, o que, importa referir, também é causa agravante da degradação ambiental [...].

Logo, ainda que o espaço urbano seja imprescindível para a promoção da vida humana, o meio ambiente natural também o é. Assim, deve-se encontrar uma maneira de equilibrar ambos os cenários, sem afetar um nem outro. Logo, “A proteção de um perímetro mínimo ecológico existencial no espaço urbano, são condições nucleares para dar concreta eficácia ao princípio da dignidade humana” (Molinaro, 2010, p. 176 *apud* Paesi, 2017, p. 87).

Dessa forma, exige-se a adoção de um desenvolvimento sustentável. Tal conceito foi elaborado pela Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, no Relatório Brundtland, publicado em 1987, e visa satisfazer as “necessidades do presente, sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades”

(Nosso Futuro Comum, 1991, p. 46). Trata-se de um marco ambiental, pois introduziu a ideia de que o crescimento econômico deve ocorrer em harmonia com a proteção ambiental.

Desse modo, as cidades, para que efetivamente materializem os direitos sociais conquistados e legalizados, necessitam implementar o desenvolvimento sustentável, com a adoção de políticas públicas, de modo a conciliar o espaço urbano com o natural:

Para [...] viabilizar a sustentabilidade urbana, parte-se do pressuposto da necessidade da aplicação de instrumentos jurídicos com o propósito de disciplinar a ocupação e uso do solo urbano, considerando a inter-relação entre as dimensões sociais, econômicas e ambientais para a realização de uma gestão eficiente, que seja capaz de promover a construção de uma sociedade justa, equitativa e democrática (Rosin, 2012).

É fundamental salientar que, na realidade, pretende-se alcançar a coexistência de ambos os espaços, de modo que a ordem econômica não comprometa a manutenção de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, sem que, por sua vez, este impeça o desenvolvimento econômico. Assim, destaca-se que “As restrições impostas à propriedade não têm a intenção de impedir o crescimento e desenvolvimento das urbes, mas sim de fazer com que elas cresçam de forma sustentável” (Gomes; Pinto, 2015, p. 251).

Enfatiza-se que a construção de cidades e comunidades sustentáveis é um dos 17 objetivos projetados pelas Nações Unidas para o Brasil, a fim de se atingir o desenvolvimento sustentável no Brasil (ONU, 2015). Tais propósitos foram estabelecidos em 2015, com o intuito de serem cumpridos até 2030, na chamada Agenda 2030.

Uma cidade sustentável pode ser dita como aquela que efetivamente cumpre a função social de suas propriedades, bem como propicia condições sociais favoráveis, conforme manifesta Bühring (2016, p. 25):

Ademais, adverte-se que há também uma função social das cidades, ou seja, estará atendida essa função quando houver redução das desigualdades sociais, promoção da justiça social e melhoria da qualidade de vida dos munícipes, significa instrumentalizar, em primeiro lugar, condições que habilitem a realização da dignidade humana de toda coletividade, seja no meio urbano, seja no rural.

Assim, como evidenciado por Biehl (2017, p. 194), depreende-se que as cidades precisam ser planejadas, em uma relação harmônica com as atividades humanas já existentes, de maneira a garantir que as áreas verdes permaneçam saudáveis, dado seu papel vital na promoção de uma qualidade de vida saudável para a população. Do contrário, “A ausência de planejamento para implementação de políticas públicas gera inefetividade na proteção ambiental, já que a expansão é certa e incontrolável [...] (Biehl, 2017, p. 202).

Conforme destacam Pires e Santos (2016, p. 107), o planejamento urbano apresenta duas funções: uma preventiva, no sentido de evitar as inadequações no uso do espaço urbano; e outra corretiva, destinada a revisar os impactos negativos resultantes das distorções provocadas pelo crescimento desordenado.

Para Rosin (2012), o principal instrumento jurídico capaz de promover a sustentabilidade urbana é o Estatuto da Cidade. O instituto contempla a dicotomia entre as normas de ordem pública e o interesse social, tutelando as matérias de ordem urbana em favor do equilíbrio ambiental, assim como em prol do bem coletivo.

Um dos recursos previstos pelo Estatuto da Cidade, a fim de auxiliar no planejamento territorial é o zoneamento ambiental. Sua finalidade principal é organizar o meio urbano em zonas distintas, a fim de que cada uma crie regras e diretrizes acerca do que pode ser construído, de forma a viabilizar a ocorrência das atividades – residenciais, comerciais, e industriais, a fim de exemplificar – de maneira sustentável. Ainda, “evita que apenas determinadas parcelas da

cidade cresçam e se desenvolvam enquanto outras fiquem à mercê, sem os acessos mais básicos fundamentalmente considerados aos cidadãos” (Biehl, 2017, p. 204).

No entanto, conforme explica Rosin (2012), “sua prática tem tido caráter fundamentalmente econômico, muito mais afeito às vicissitudes do mercado imobiliário, do que aos problemas socioambientais das cidades”. Isto se deve ao fato de que o interesse pela obtenção de lucro prevalece, mesmo que essa busca resulte em degradação ambiental e social.

Outro instrumento essencial à gestão ambiental é o estudo prévio de impacto ambiental, cujo objetivo é avaliar as consequências que um projeto pode acarretar ao meio ambiente antes de sua implementação. Tal instituto integra o processo de licenciamento ambiental, regulado pela Resolução 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama). Assim, tem-se que:

O licenciamento é um dos mais importantes instrumentos da PNMA, derivado do exercício do poder de polícia ambiental pelos órgãos administrativos ambientais, como mecanismo de comando e controle com relação às atividades efetivas ou potencialmente poluidoras do meio ambiente. O licenciamento ambiental tem por premissa básica a prevenção do dano ambiental ou, ao menos, a mitigação dos seus impactos quando inevitáveis em razão da natureza do empreendimento ou atividade [...] (Sarlet; Fensterseifer, 2023, p. 640).

Infelizmente, embora se tenha vasta legislação acerca da necessidade de se observar o cuidado ao meio ambiente, grande parte da sociedade brasileira ainda opta por abarcar apenas o lucro e à concepção, já defasada, de propriedade individualizada. Conforme constata Figueiredo (2013, p. 119): “Os interesses econômicos dos grupos mais poderosos têm prevalecido, na grande maioria das vezes, sobre os lineamentos de uma legislação ambiental muitas vezes utópica [...]”.

A construção desordenada nas cidades é um dos problemas ambientais enfrentados na atualidade. Tal fato pode ser demonstrado através de uma pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (*apud* PIB [...], 2022), que demonstra que o Produto Interno Bruto – PIB da construção civil cresceu em 9,7% em 2021, sendo considerado o maior desde 2010. O óbice desse crescimento é que a construção civil é a atividade humana campeã na poluição ambiental, conforme investigado pelo programa Panorama, da TV Câmara (2010).

Nesse ínterim, destaca-se a necessidade de observar o princípio da equidade intergeracional, no sentido de que o ambiente deve ser preservado para a presente assim como para as futuras gerações. Ou seja, não se pode disponibilizar menos recursos naturais do que se tem atualmente.

Destarte, à luz dos elementos fornecidos, faz-se necessário o equilíbrio entre os direitos aqui discutidos: ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à propriedade.

6 ESTUDO DE CASO: DERRUBADA DE ARAUCÁRIA CENTENÁRIA POR EMPREENDIMENTO HOTELEIRO EM GRAMADO

Em 13 de março de 2020, foi concedida a licença ambiental para o desmatamento de 200 árvores e o transplante de 72 xaxins - espécie de pteridófito ameaçada de extinção -, para a construção de um empreendimento hoteleiro localizado à Avenida Borges de Medeiros, n.º 4.029, no bairro Centro, em Gramado. No entanto, durante uma visita técnica da Secretaria do Meio Ambiente em 11 de março desse ano, 2024, constatou-se o corte de outras espécies, não autorizadas na licença, fato que gerou comoção na comunidade, bem como a realização de Boletim de Ocorrência, que resultou na suspensão da licença da obra.

O que desencadeou o conflito foi a gravação de um vídeo que ilustra a derrubada de uma araucária centenária, conforme demonstra a imagem abaixo:

Figura 1 – Derrubada de araucária centenária



Fonte: Fauth (2024)

Para fins de contextualização, depreende-se que a araucária é uma espécie arbórea nativa das regiões sul e sudeste do Brasil, importante para a preservação de diversas espécies da fauna e flora. Uma espécie significativa cujo ciclo biológico está intimamente ligado à araucária é o grimpeirinho (*Leptasthenura setaria*). Essa ave desempenha um papel vital no controle biológico, alimentando-se de insetos que são considerados pragas para as folhas aciculadas da araucária. Ao construir seu ninho, o grimpeirinho busca ativamente artrópodes, contribuindo assim para a saúde e equilíbrio do ecossistema em que habita (Agência Ambiental Pick-upau, 2018).

Além disso, sua semente, chamada de pinhão, é imprescindível para a economia e cultura, podendo ser consumida *in natura* ou servindo como ingrediente para a fabricação de pães, bolos, biscoitos e até farinha.

Apesar de sua relevância socioambiental, a espécie encontra-se em perigo crítico de extinção, razão pela qual seu corte é proibido pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Na área em questão, qual seja, o Rio Grande do Sul, a araucária constituía uma área florestal de cerca de 40%, estando atualmente reduzida a 3%, face a exploração madeireira (Agência Ambiental Pick-upau, 2018). Em uma matéria para o portal Mongabay, o biólogo e doutor em Engenharia Florestal Ricardo Brites (2022) alude: “Precisamos salvar sobretudo as florestas com araucárias fora de áreas protegidas, garantindo diversidade genética para repovoamento da espécie. Mas suas florestas seguem desmatadas ou degradadas pela retirada seletiva de árvores, o que fiscalização e satélites não identificam”.

Isto posto, é evidente a insatisfação dos moradores da região, que se mobilizaram e elaboraram um abaixo-assinado virtual, intitulado “Ajude-nos a protestar contra a derrubada das Araucárias em Gramado – Brasil” (Caruccio, 2024), com o propósito de protestar contra a remoção das araucárias. Destacam-se os seguintes trechos da petição:

Não somos contra o empreendedorismo, não somos contra os empresários, não somos contra o capitalismo, não somos contra o progresso, não somos contra o prefeito. [...] Queremos que as leis ambientais sejam cumpridas sem exceções. Não adianta derrubar uma araucária de 50 anos para depois plantar umas mudas de Ipê lá nos confins da cidade. A supressão de araucárias deve ser uma exceção, e muito rara, não um fato corriqueiro [...] (Caruccio, 2024).

Ademais, os moradores solicitaram a realização de uma audiência pública, promovida pelo movimento SOS Verde, a qual ocorreu na Câmara de Vereadores no dia 16 de março. A audiência teve uma duração aproximada de três horas e meia e foi conduzida pelo vice-presidente da Comissão de Infraestrutura, Turismo, Desenvolvimento e Bem-Estar Social, vereador Professor Daniel; pela Secretária Municipal do Meio Ambiente, Cristiane Bandeira; pelo Coordenador da Defesa Civil de Gramado, Cássio Júnior de Oliveira Freitas; pela Presidente do Movimento Ambientalista da Região das Hortênsias, Isabel Scheid; e pelo designer gráfico Marcelo Caruccio, que representou a comunidade. A finalidade foi requerer que o caso da obra na Avenida Borges de Medeiros seja investigado de forma detalhada, visando a apuração adequada das responsabilidades pertinentes.

Como resultado, a responsável pela Secretaria do Meio Ambiente esclareceu a legislação vigente relacionada ao tema e um biólogo, Bruno Aranda, discorreu sobre o processo de emissão de autorizações, abordou as regulamentações pertinentes às zonas urbana e rural, e discutiu a legislação relacionada à reposição florestal e às compensações exigidas.

Figura 2 – Audiência Pública



Fonte: Audiência [...] (2024)

É fundamental ressaltar a importância do Plano Diretor de Gramado (Gramado, Prefeitura, Planejamento, Urbanismo e Publicidade, 2022), que orienta o desenvolvimento do Município. O Plano Diretor vigente foi estabelecido em 28 de novembro de 2022, por meio da Lei Complementar n.º 17, e tem como princípios fundamentais o desenvolvimento equilibrado e sustentável, bem como a harmonia entre o patrimônio natural e o construído, conforme se deduz da leitura do art. 10, incisos I e VII. Adicionalmente, uma de suas diretrizes é a promoção da sustentabilidade no Município, em consonância com o disposto no caput do art. 11.

Dentro desse contexto, o Binário Borges de Medeiros é considerado um “projeto urbanístico relevante” e está sujeito às disposições do Plano de Mobilidade Urbana, regulamentado pela Lei Municipal n.º 3.779/2019, conforme o art. 46. Já o art. 53 do referido Plano aborda o macrozoneamento, com a finalidade de assegurar a melhor utilização do solo em cada região, respeitando suas características ambientais e sociais específicas.

No que se refere à obra em questão, esta localiza-se na macrozona urbana 1, conforme definido pelo Plano Diretor no art. 55, I, a), que abrange o Centro da cidade, caracterizado pela presença de “núcleos histórico-culturais, institucionais e comerciais, de urbanidade consolidada, com concentração de edificações e usos diversificados”. Nos arts. 158 e 159, estabelece-se a obrigatoriedade de destinação de 30% da área para paisagismo e proteção ambiental, tendo em vista tratar-se de uma macrozona urbana.

Por fim, o art. 326 em conjunto com o art. 358 prevê a aplicação de penalidades a quem violar quaisquer disposições legais referentes ao parcelamento do solo. As penalidades podem incluir demolição da obra, multa e indenização ao Município. Ademais, o caput do art. 359 determina que, em caso de imposição de penalidade, a obra será interrompida até que se regularize a situação, conforme ocorreu no caso em questão.

Conforme constatado pela vistoria da Secretaria do Meio Ambiente, “não houve o afastamento e o cerceamento correto para a preservação das árvores que deveriam ser mantidas no local” (abc+, 2024). Tal fato resultou na danificação das raízes da araucária derrubada no vídeo, cujo corte foi autorizado após constatação de que a árvore poderia desabar a qualquer momento. Entretanto, o Executivo declarou que a autorização para a remoção da árvore não isentará a responsabilidade da parte que causou o dano à araucária.

Em decorrência do evento, a Secretaria de Meio Ambiente de Gramado efetivou a interdição da obra, em virtude de irregularidades identificadas no cumprimento das condicionantes ambientais. A interrupção das atividades perdurará até que as medidas corretivas necessárias sejam devidamente implementadas pelo empreendimento. Entre as medidas adotadas, encontra-se a observância de um Termo de Compromisso de Medida Compensatória, correspondente a 0,5% do investimento total do empreendimento, valor que será destinado à implementação de melhorias no Parque Nacional da Gruta (Pereira, 2024).

Ressalta-se que a Medida Compensatória Ambiental, é uma determinação que visa atenuar os impactos ambientais adversos decorrentes da implementação de um projeto potencialmente poluente. O objetivo é compensar o sequestro de carbono, reintegrando-o ao meio ambiente através de atividades compensatórias. O plantio de árvores, a título de exemplo, é uma das medidas compensatórias disponíveis. Consoante o portal Biovert (2017), “para cada árvore removida é estabelecido um índice de compensação ambiental correspondente que se soma ao todo requerido.”

Além disso, outra consequência da retirada da araucária foi a elaboração do Projeto de Lei 12/2024 – Lei de Proteção da Araucária e Espécies Nativas, no município de Gramado, pelo vereador Joel Reis, do Partido Progressistas. Tal proposta visa proibir a derrubada e a supressão de árvores da espécie Pinheiro Araucária, excetuando-se as situações em que a remoção seja autorizada em casos de risco iminente à vida humana, devidamente comprovado por laudo emitido por um especialista ambiental. Conforme destacado no portal Onde.ir, o vereador fundamenta:

Considerando a importância da preservação da espécie Araucária e das espécies nativas da Região das Hortênsias para o ecossistema local e para a identidade cultural do município de Gramado; considerando a necessidade de proteger essas árvores de risco iminente de derrubada e promover a conscientização sobre sua importância; decidimos pela aprovação desta lei, que estabelece medidas de proteção e incentivo ao plantio da espécie Araucária, contribuindo assim para a preservação da biodiversidade e para a promoção de práticas sustentáveis em nosso município (Vereador [...], 2024).

Cumprido destacar que, em conformidade com a legislação federal, especificamente o artigo 11 da Lei nº 11.428, já existe uma proibição referente à supressão das araucárias nativas, uma vez que essa espécie se encontra ameaçada de extinção. Ademais, os municípios têm a prerrogativa

de regulamentar leis específicas, desde que estas apresentem requisitos mais rigorosos do que os estabelecidos pela legislação nacional.

Dessa forma, por meio da análise do caso concreto, foi possível identificar a relevância da função socioambiental da propriedade, orientada pelo preceito do desenvolvimento sustentável. Complementarmente, destacou-se a importância da participação social como catalisadora de mudanças nas esferas socioambientais.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo foi elaborado com o intuito de elucidar o seguinte questionamento: Como garantir o exercício simultâneo do direito à propriedade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado? Conforme o exposto, garante-se um exercício equilibrado de ambos os direitos a partir da integração do desenvolvimento sustentável, em conjunto com um plano diretor eficaz e a efetiva aplicação da ponderação de princípios, com a função socioambiental da propriedade.

O desenvolvimento sustentável, preceituado como um dos 17 objetivos projetados pelas Nações Unidas para o Brasil, visa refrear o chamado “desenvolvimento urbano a qualquer custo”, presente na sociedade anterior à conscientização da necessidade de um planejamento que abarque os interesses alheios àqueles do ser humano. Essa premissa visa conciliar o crescimento econômico, essencial à promoção da vida humana no espaço urbano, e a proteção ambiental, igualmente primordial para permitir a existência digna e saudável da geração atual e futura.

Da mesma forma, o Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257/2001, objetiva promover uma política urbana priorizando a coletividade e o equilíbrio ambiental, através do cumprimento das exigências descritas no plano diretor dos Municípios. Tal instituto contempla o desenvolvimento e a expansão urbana da cidade, de modo minimizar o impacto ambiental e promover, assim, uma justiça social.

Nesse viés, com a análise do caso concreto vislumbrado em Gramado, no Rio Grande do Sul, foi possível observar a aplicação dos conceitos abordados, assim como a relevância da participação dos cidadãos na promoção da justiça ambiental e na adequada implementação da legislação. Pode-se reconhecer, especialmente, a implementação do desenvolvimento sustentável, visto que foi requerida a proteção das araucárias e, ao mesmo tempo, incentivada a construção do empreendimento hoteleiro, desde que as diretrizes estabelecidas fossem cumpridas.

A partir dessas considerações, entende-se que é possível a coexistência de ambos os direitos tratados neste artigo, contanto que seu exercício seja desempenhado com base no respeito às premissas legislativas, bem como à moral da sociedade que se deseja construir.

REFERÊNCIAS

AIRES, Naiane de Araujo Garcez; GONÇALVES, Gabriel Sodré. Função socioambiental da propriedade e a responsabilidade civil como limitador de direito fundamental. **Brazilian Journal of Development**, Curitiba, v. 8, n. 5, p. 37.851 – 37.861, mai. 2022. DOI: <https://doi.org/10.34117/bjdv8n5-335>. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/48107>. Acesso em: 23 set. 2024

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. v. 103. p. 781 – 791. jan./dez, 2008. *E-book*.

AUDIÊNCIA pública debateu derrubada de árvores e preocupações com preservação ambiental em Gramado. **Onde.ir**, Gramado, 18 abr. 2024. Disponível em: <https://ondeir.com.br/noticias/audiencia-publica-debateu-derrubada-de-arvores-e-preocupacoes-com-preservacao-ambiental-em-gramado/>. Acesso em: 20 out. 2024

BARP, André Luis. A função socioambiental e o meio ambiente artificial. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**, vol. II. Caxias do Sul, RS: Educs, 2017. p. 51 – 65. *E-book*.

BIEHL, Jamile Brunie. A expansão irregular dos municípios como forma de degradação ambiental: necessidade de planejamento para ocupação e uso do solo. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**, vol. II. Caxias do Sul, RS: Educs, 2017. p. 193 – 210. *E-book*.

BOURSCHEIT, ALDEM. Araucárias em rota de extinção são cortadas com aval dos órgãos públicos. **Mongabay**, 15 mar. de 2022. Disponível em: <https://brasil.mongabay.com/2022/03/araucarias-em-rota-de-extincao-sao-cortadas-com-aval-dos-orgaos-publicos/>. Acesso em: 16 out. 2024

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 19 set. 2024

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. 1934. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm. Acesso em: 20 set. 2024

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 21 set. 2024

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Institui o Código Florestal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12651compilado.htm. Acesso em: 29 set. 2024

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Institui o Estatuto da Cidade. Lei n.º 10.257/01. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm Acesso em: 21 set. 2024

BÜHRING, Marcia Andrea. A efetiva função da propriedade: a socioambiental. In: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 11-38. *E-book*.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; BOMTEMPO, Eugênio Pacceli de Moraes. O direito à cidade, a especulação imobiliária e o IPTU progressivo no tempo. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 12, n. 4, p. 2067 – 2089, 2020. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2020.50752>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/50752>. Acesso em: 22 set. 2024

CARUCCIO, Marcelo. Ajude-nos a protestar contra a derrubada das Araucárias em Gramado. **Change.org**, [s. l.], 30 de março de 2024. Disponível em: <https://www.change.org/p/ajude-nos-a-protestar-contr-a-derrubada-das-arauc%C3%A1rias-em-gramado>. Acesso em: 16 out. 2024

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. Nosso Futuro Comum. **Editora da Fundação Getúlio Vargas**: Rio de Janeiro, RJ. 2ª edição. 1991. Disponível em: <https://semil.sp.gov.br/educacaoambiental/prateleira-ambiental/nosso-futuro-comum-relatorio/>. Acesso em: 22 set. 2024

DEBONI, Giuliano. **Propriedade Privada: do caráter absoluto à função social e ambiental: sistemas italiano e brasileiro**. Verbo Jurídico: Porto Alegre, 2011. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:livro:2011;000931814>. Acesso em 19 set. 2024.

FACHINELLI, Bianca Amoretti. Áreas de proteção permanente: colisão entre o direito fundamental ao meio ambiente e o direito fundamental à propriedade. **Função socioambiental da propriedade** [recurso eletrônico] / organizadora Marcia Andrea Bühring. – Caxias do Sul, RS: Educus, 2016. p. 69 - 81. *E-book*

FAUTH, Fernanda. Moradores planejam protesto após derrubada de araucária centenária em Gramado. **abc+**, [s. l.] 27 mar. 2024. Disponível em: <https://www.abcm.com.br/brasil/rio-grande-do-sul/hortensias/gramado/moradores-planejam-protesto-apos-derrubada-de-araucaria-centenaria-em-gramado/>. Acesso em: 17 out. 2024

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. **Curso de direito ambiental**. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2013.

FIORILLO, Celso Antonio P. **Curso de direito ambiental brasileiro**. Grupo GEN: Rio de Janeiro, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623495/>. Acesso em: 26 set. 2024.

FRANÇA. Assembléia Nacional. DECLARAÇÃO DOS DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO DE 1789. Versalhes: Assembléia Nacional, 1789. Disponível em: <https://www.ufsm.br/app/uploads/sites/414/2018/10/1789.pdf>. Acesso em: 20 set. 2024

GARCEZ, Gabriela Soldano. A informação como mecanismo de obtenção e defesa do direito ao desenvolvimento de cidades sustentáveis: Os exemplos de gestão democrática implementados em Santos e em São Paulo, no Brasil. **Cadernos de Direito Actual**. n. 7, p. 9 – 23, 2017. Disponível em: <https://cadernosdedereitoactual.es/ojs/index.php/cadernos/article/view/213>. Acesso em: 22 set. 2024

GEHRKE, Luís Carlos; ABREU, Bibiana Maria Wrasse. A função social da propriedade sob o paradigma do equilíbrio ambiental como direito fundamental. **Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM**, Santa Maria, v. 8, n. 1, p. 776-785, 2013. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/61197>. Acesso em: 21 set. 2024

GOMES, Magno Federici; PINTO, Wallace Douglas da Silva. A função socioambiental da propriedade e o desenvolvimento sustentável. **Revista da Universidade Vale do Rio Verde**, Três Corações, v. 13, n. 2, p. 236 – 250, 2015. Disponível em: <https://scholar.archive.org/work/vjelxir7ujdi3nsg6krr5pnwa>. Acesso em: 23 set. 2024

LEHFELD, Lucas de Souza; TORRES, Juliana Castro. O plano diretor como instrumento de concreção do estado socioambiental de direito ante a função social e ambiental da propriedade. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 13, n. 1, p. 515 – 540, 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.50345>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/50345>. Acesso em: 22 set. 2024

LOURENÇO, Joaquim Carlos; ALENCAR, Jaqueline Lopes de. Degradação ambiental e efetividade do poder de polícia ambiental em área de preservação permanente: O caso da floresta do Louzeiro em Campina Grande, Paraíba – Brasil. **Revista Desarrollo Local Sostenible: Grupo Eumed.net y Red Académica Iberoamericana Local Global**. v. 5, n. 14, 2012. Disponível em: <https://ojs.revistadelos.com/ojs/index.php/delos/article/view/115>. Acesso em: 21 set. 2024

MACIEL, Fabianne Manhães. A Responsabilidade Socioambiental da Indústria do Petróleo como Forma de Efetividade da Função Social da Propriedade e do Desenvolvimento Sustentável. **Conpedi**

Law Review, v. 1, n. 11, p. 86–102, jun. 2016. DOI: https://doi.org/10.26668/2448-3931_conpedilawreview/2015.v1i11.3433. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/conpedireview/article/view/3433>. Acesso em: 21 set. 2024

MARIOTTI, Alexandre Abel. Cidades resilientes adotam bicicletas como meio de transporte. *In*: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**, vol. II. Caxias do Sul, RS: Educus, 2017. p. 23 - 50. *E-book*.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Meio ambiente e registro de imóveis**. Almedina: São Paulo, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584937004/>. Acesso em: 27 set. 2024.

MELLO, Claudio Ari. Direito fundamental à propriedade privada e função socioambiental: regulação ou limitação do conteúdo essencial? **Direitos Fundamentais e Justiça**: Belo Horizonte, v. 4, n. 13, p. 110-140, out./dez. 2010. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/146212>. Acesso em: 21 set. 2024

MOLINARO, Carlos Alberto. **Direito ambiental: proibição do retrocesso**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007. p. 71

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**. 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em 18 set. 2024

NANUNCIO, Juliano; CAVALIERI NETO, Edisel. A função social da propriedade e a sua concretização na ordem jurídica. **Economia e Região**, Londrina, PR, v. 4, n. 1, jan./jun. 2016. DOI: <https://doi.org/10.5433/2317-627X.2016v4n1p25>. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/ecoreg/article/view/25971>. Acesso em: 21 set. 2024

OLIVEIRA, Cheila Aparecida; POZZER, Silvio. A construção de cidades solidárias, inclusivas e sustentáveis a partir da efetivação da função socioambiental da propriedade privada. **Revista Direito Ambiental e sociedade**, v. 11, n. 2, p. 129 – 151, 2021. DOI: 10.18226/22370021.v11.n2.06. Disponível em: <https://sou.ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/view/10363>. Acesso em: 24 set. 2024

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração da Conferência de ONU no Ambiente Humano**. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/wp-content/uploads/sites/33/2016/09/Declaracao-de-Estocolmo-5-16-de-junho-de-1972-Declaracao-da-Conferencia-da-ONU-no-Ambiente-Humano.pdf>. Acesso em: 13 set. 2024

O QUE É A MEDIDA COMPENSATÓRIA AMBIENTAL? **Biovert**, 06 dez. 2017. Disponível em: <http://www.biovert.com.br/o-que-e-medida-compensatoria-ambiental/#:~:text=Medida%20Compensat%C3%B3ria%20%C3%A9%20uma%20determina%C3%A7%C3%A3o,por%20meio%20de%20atividades%20compensat%C3%B3rias..> Acesso em: 17 out. 2024

PAESI, Carem Santos. A função socioambiental da propriedade, o dano ambiental coletivo e a jurisdição ambiental coletiva. *In*: BÜHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**, vol. II. Caxias do Sul, RS: Educus, 2017. p. 82 – 96. *E-book*.

PEREIRA, Mônica. IMAGENS: Após polêmica sobre derrubada de araucária, obra tem licença suspensa em Gramado. **abc+**, 28 mar. 2024. Disponível em: <https://www.abcm.com/brasil/rio-grande-do-sul/hortensias/gramado/imagens-apos-polemica-sobre-derrubada-de-araucaria-obra-tem-licenca-suspensa-em-gramado/>. Acesso em: 16 out. 2024

PIB da construção fecha o ano com crescimento de 9,7%, a maior alta em 11 anos. **CBIC**, Brasília, DF, 04 mar. 2022. Agência CBIC. Disponível em: [https://cbic.org.br/pib-da-construcao-fecha-o-ano-com-crescimento-de-97-a-maior-alta-em-11-anos/#:~:text=04%2F03%2F2022-,PIB%20da%20constru%C3%A7%C3%A3o%20fecha%20o%20ano%20com%20crescimento%20de%209,sexta%2Dfeira%20\(4\)](https://cbic.org.br/pib-da-construcao-fecha-o-ano-com-crescimento-de-97-a-maior-alta-em-11-anos/#:~:text=04%2F03%2F2022-,PIB%20da%20constru%C3%A7%C3%A3o%20fecha%20o%20ano%20com%20crescimento%20de%209,sexta%2Dfeira%20(4).). Acesso em 15 set. 2024

PINHEIRO, Carla. A propriedade do socioambientalismo. **Revista de Direito Privado**: São Paulo, v. 18, n. 82, p. 153-168, out. 2017. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/113743>. Acesso em 20 set. 2024

PIRES, George Niclaides de Moraes; SANTOS, Sandrine Araujo. Função social da cidade, risco ambiental e resiliência urbano-social. **Função socioambiental da propriedade** [recurso eletrônico] / organizadora Marcia Andrea Bühring. – Caxias do Sul, RS: Educus, 2016. p. 98 - 116. *E-book*

Planejamento, urbanismo e publicidade. **Prefeitura de Gramado**, 2022. Disponível em: <https://gramado.atende.net/cidadao/pagina/planejamento-urbanismo-e-publicidade>. Acesso em: 22 out. 2024

POZZETTI, Valmir César; LIMA, José Edmilson de Souza; LEITE, André Fregapani. A extrafiscalidade e a preservação ambiental de espaços urbanos. **Administração de Empresas em Revista**: Curitiba, PR, v. 2, n. 16, 2019. Disponível em: <https://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/admrevista/article/view/4054>. Acesso em: 21 set. 2024

REIS, VIVIANE RODRIGUES. Araucária, uma espécie em constante ameaça. **Agência Ambiental Pick-upau**, 20 dez. 2018. Disponível em: [https://www.pick-upau.org.br/ong/noticias/noticias_2018/2018.12.20_ong-materia-araucaria/materia-projeto-aves-araucaria.htm#:~:text=Pick%2Dupau%2FReprodu%C3%A7%C3%A3o-,Arauc%C3%A1ria%20\(Araucaria%20angustifolia\),como%20javalis%20e%20gado%20bovino..](https://www.pick-upau.org.br/ong/noticias/noticias_2018/2018.12.20_ong-materia-araucaria/materia-projeto-aves-araucaria.htm#:~:text=Pick%2Dupau%2FReprodu%C3%A7%C3%A3o-,Arauc%C3%A1ria%20(Araucaria%20angustifolia),como%20javalis%20e%20gado%20bovino..) Acesso em: 16 out. 2024

ROSIN, Jeane Ap. Rombi de Godoy. A questão da sustentabilidade nos processos de regularização fundiária em APPs urbana. **Periódico Eletrônico Fórum Ambiental da Alta Paulista**, v. 8, n. 5, p. 186 – 203, 2012. DOI:[10.17271/19800827852012380](https://doi.org/10.17271/19800827852012380). Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/287744335_A_QUESTAO_DA_SUSTENTABILIDADE_NOS_PROCESSOS_DE_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_EM_APPS_URBANA. Acesso em: 21 set. 2024

SANTIAGO, Laura. Função socioambiental da propriedade urbana: aspectos relevantes e instrumentos de efetivação. **Revista de Direito Ambiental**: São Paulo, n. 92, out./dez. 2018. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/30733>. Acesso em 20 set. 2024

SARLET, Ingo W.; FENSTERSEIFER, Tiago. **Princípios do direito ambiental**. Grupo GEN: Rio de Janeiro, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547218607/>. Acesso em: 26 set. 2024.

SARLET, Ingo W.; FENSTERSEIFER, Tiago. **Curso de Direito Ambiental**. Forense: Rio de Janeiro, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648603/>. Acesso em: 27 set. 2024

SILVA-SÁNCHEZ, Solange S. **Cidadania ambiental: novos direitos no Brasil**. Annablume: São Paulo, v. 2, p. 29, 2010.

TEDx Talks. Antropocentrismo| Eduardo Martínez de la Fe| TEDxBosqueLaHerreríaStudio. **YouTube**, 6 mai. 2021. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=6GT-qCgM8No>. Acesso em: 22 set. 2024

TOALDO, Adriane Medianeira; MEYNE, Lucas Saccol. O impacto socioambiental do imóvel urbano frente às construções desordenadas. **Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM: Santa Maria**, v. 8, n. 1, p. 424 - 436, 2013. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/61165>. Acesso em: 23 set. 2024

TV CÂMARA. **Reportagem especial: construção civil é campeã em poluição ambiental no Brasil**. Brasília, DF, 2010. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/tv/202934-reportagem-especial-construcao-civil-e-campea-em-poluicao-ambiental-no-brasil/#:~:text=Com%20um%20d%C3%A9ficit%20habitacional%20enorme,gerenciados%2C%20degradam%20o%20meio%20ambiente..> Acesso em 15 set. 2024

VELOSO, Hugo Oliveira; SOARES, Astreia. A cidade amigável ao meio ambiente natural e a função social da propriedade urbana. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. v. 7. n. 1. p. 56. jan/jul. 2021. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2021.v7i1.7700. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/7700>. Acesso em: 15 set. 2024

VEREADOR propõe projeto de proteção da Araucária e Espécies Nativas. **Onde.ir**, Gramado, 04 abr. 2024. Disponível em: <https://ondeir.com.br/noticias/vereador-propoe-projeto-de-protecao-da-araucaria-e-especies-nativas/>. Acesso em: 20 out. 2024