

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESTRIÇÃO DO DIREITO DE EDIFICAÇÃO EM LOTES URBANOS

Edson de Souza¹, Fraikson Cleiton Fuscaldi Gomes²

Resumo: O estudo teve o escopo de avaliar a legalidade da ocupação antrópica consolidada em lotes Urbanos, descobertos de vegetação nativa, porem, situados em áreas consideradas de preservação permanente, por meio de ocupação da área pelo homem, através de edificações, benfeitorias ou parcelamento de solo. O objetivo é conciliar a preservação ambiental, aliada ao direito de propriedade e a função social dos imóveis. Os materiais utilizados na sua elaboração foram legislações, jurisprudências, livros doutrinários, documentos públicos e teses. Em um segundo momento, foram feitas consultas ao registro de ocorrências da Policia Militar de Meio Ambiente, responsável pela fiscalização ambiental na microrregião de Viçosa, Minas Gerais, onde foram coletados dados que estabeleceram quais imóveis e suas respectivas áreas autuadas e embargadas no território urbano de Viçosa, a partir da entrada em vigor da Lei nº 20922, de 16 de outubro de 2013, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais. Também foram realizadas visitas aos imóveis embargados a fim de verificar qual a real situação em que se encontram. A conclusão nos mostra que nas áreas autuadas e embargadas a vegetação nativa não veio a regenerar-se, comprovando que a aplicação da norma não fez com que a função social das áreas de preservação permanente fosse cumprida e, além disso, contribuiu para que não fosse dada a correta destinação social do imóvel urbano.

Palavras-chave: Função social dos imóveis, parcelamento de solo, área de uso restrito e área antrópica consolidada.

¹Graduando em Direito – FAVIÇOSA/UNIVIÇOSA. e-mail: edsouz.s@gmail.com

²Docente em – FAVIÇOSA/UNIVIÇOSA. e-mail: fraikson@yahoo.com

Introdução

A constituição da republica federativa do Brasil assegura a todos a garantia ao direito de propriedade, dispondo que esta deve atender a sua função social, estabelecendo que a ordem econômica deve observar o principio da propriedade privada (BRASIL, 1988). Da mesma forma, garante a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, que dispõe sobre a política florestal e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais, estabelece que as áreas de preservação permanente, possuem função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitam o fluxo gênico de fauna e flora, protegem o solo e asseguram o bem-estar das populações humanas, elencando um rol taxativo de características que devem ser observadas para classificar uma área como de preservação permanente (MINAS GERAIS, 2013).

Regulamentando a lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, o Decreto nº 44.844, de 25 de junho de 2008, impõe penalidades administrativas em casos de intervenção em área de preservação permanente, ainda que esta esteja descoberta de vegetação. Origina-se neste dispositivo as restrições a edificações e intervenções em áreas de preservação permanente, mesmo que esta esteja descoberta de vegetação nativa (MINAS GERAIS, 2008).

O Decreto Nº 47.383, de 2 de março de 2018, revogou o Decreto nº 44.844, de 25 de junho de 2008, retirando de seu texto a infração de intervir em área de preservação permanente, ainda que esta esteja descoberta de vegetação nativa, porem classificou como infração a conduta de desenvolver atividades que dificultem ou impeçam a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação, exceto em áreas legalmente permitidas. Infração que vem sendo utilizada para restringir o direito de propriedade, não permitindo edificações em lotes urbanos descobertos de vegetação nativa, pois tal conduta impediria a regeneração. (MINAS GERAIS, 2018).

Dando segurança jurídica aqueles que ocupam por um longo lapso temporal áreas de preservação permanente, a lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, trouxe para nós, que será respeitada a ocupação antrópica consolidada em área urbana, atendidas as recomendações técnicas do poder público, considerando ocupação antrópica consolidada em área urbana, o uso alternativo do solo em área de preservação permanente definido no plano diretor ou projeto de expansão aprovado pelo município e estabelecido até 22 de julho de 2008, por meio de ocupação da área com edificações, benfeitorias ou parcelamento do solo (MINAS GERAIS, 2013).

Em relação ao exposto no parágrafo anterior, a interpretação que vem sendo aplicada pelos órgãos públicos, quando corre edificação em lotes urbanos descobertos de vegetação nativa, situados em áreas de preservação permanente, onde o parcelamento de solo é preexistente a 22 de julho de 2008, é que, embora o parcelamento de solo seja considerado antrópico consolidado, isso não garante ao proprietário ou possuidor do imóvel o direito de intervir, edificar ou realizar benfeitorias após a data mencionada.

Buscando estabelecer um ponto de equilíbrio entre preservação ambiental, direito de propriedade e a função social dos imóveis, o presente trabalho avaliou a legalidade da ocupação antrópica consolidada em lotes urbanos, descobertos de vegetação nativa, situados de maneira isolada em área considerada de preservação permanente, onde predominam edificações, urbanismo e atividades humanas. O objetivo é indicar que embora a preservação ambiental seja de suma importância, restringir o direito de propriedade, não permitindo edificações e benfeitorias nesses imóveis, não proporciona benefícios ao meio ambiente nem contribui para que seja cumprida a função ambiental a qual se destinam as áreas de uso restrito. Sendo assim, essas restrições são lesiva ao direito constitucional de propriedade e ao princípio da função social dos imóveis, pois o objetivo primordial do parcelamento de solo em área urbana é a edificação, a moradia e o comércio.

Material e Métodos

Este trabalho explorou problemas socioambientais a partir de percepção empírica de dificuldade de aplicação de dispositivos legais de normas de Direito Ambiental. Por se tratar de pesquisa fundada em modelos de abordagem metodológica próprias da pesquisa jurídico-sociológico as análises e discussões foram embasadas em análise de ocorrências ambientais levantadas junto a Policia Militar de Meio Ambiente, na área urbana de Viçosa, almejando avaliar a correta aplicação das normas ambientais e detrimento do direito de propriedade.

Resultados e Discussão

A tabela em anexo (folha 04), nos mostra que no período entre 05 de junho de 2014 e 16 de outubro de 2017, foram registradas pela Policia Militar de Meio Ambiente, na área urbana de Viçosa, 16 ocorrências por intervenção em área de preservação permanente, totalizando uma área embargada de 0,644 hectares, sendo que em posterior visita esses imóveis, não foi constatada a regeneração da mata ciliar.

A revogada infração de intervir em área de preservação permanente descoberta de vegetação nativa e a atual infração de desenvolver atividades que dificultem ou impeçam a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação, exceto em áreas legalmente permitidas, prevista no art. 112, anexo III, código 309, alínea B, Decreto Nº 47.383, de 2 De março de 2018, foi e vem sendo aplicada de forma isolada, onde e analisado somente o texto do decreto, porem faz-se necessário uma interpretação mais aprofundada levando em consideração o que estabelece o art. 4º da Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências, o art. 1º, inciso I e II, da Resolução CONAMA Nº 392, de 25 De Junho De 2007, que estabelecem o que é vegetação primaria e secundarias, assim como, o art. 2º, inciso II, da mesma resolução, que estabelece as características que a vegetação nativa oriunda do bioma Mata Atlântica, necessita apresentar para ser classificadas nos estágios inicial, médio ou avançado de

regeneração. Lembrando que o bioma ao qual o município de Viçosa encontra-se inserido é o Mata Atlântica, sendo a formação florestal a floresta estacional semidecidual.

Conclusões

A conclusão indica que embora a preservação ambiental seja de suma importância, restringir do direito de propriedade em lotes urbanos, descobertos de vegetação nativa, cujo parcelamento de solo ocorreu anterior a 22 de julho de 2008, e que encontram-se situados de forma isolada em áreas onde predominam edificações e urbanismos, não traz benefícios ao meio ambiente, pois em nenhum dos imóveis alvos do estudo, mesmo com o decorrer dos anos, a vegetação veio a regenerar-se ocorrendo a formação de matas ciliares, sendo verificado que, essas áreas não cumprem a função ambiental prevista na lei 20922, de 16 de outubro de 2013, assim como, também não foram dadas as destinações sociais inerentes aos imóveis urbanos. Ressalta-se que, mesmos em casos onde venha a ocorrer a regeneração da vegetação nativa, a função ambiental não é cumprida, pois pequenos fragmentos isolados de vegetação em meio ao urbanismo, não preservam os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, nem facilitam o fluxo gênico de fauna e flora ou protege o solo, assim como não asseguram o bem-estar das populações humanas.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 16 de mar de 2018.

MINAS GERAIS. Lei 20922 de 16 de outubro de 2013. Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no Estado. Disponível em: <<http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=30375>>. Acesso em 16 de mar de 2018.

MINAS GERAIS. Decreto 44.844, de 25 de junho de 2008. Estabelece normas para licenciamento ambiental e autorização ambiental de funcionamento, tipifica e classifica infrações às normas de proteção ao meio ambiente e aos recursos hídricos e estabelece procedimentos administrativos de fiscalização e aplicação das penalidades. Disponível em: <<http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=7966>>. Acesso em 16 de mar de 2018.

MINAS GERAIS. Decreto Nº 47.383, De 2 De Março De 2018. Estabelece normas para licenciamento ambiental, tipifica e classifica infrações às normas de proteção ao meio ambiente e aos recursos hídricos e estabelece procedimentos administrativos de fiscalização e aplicação das penalidades. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=357275>>. Acesso em 16 de mar de 2018.

MINAS GERAIS. Resolução Conama Nº 392, De 25 de Junho De 2007. Definição de vegetação primária e secundária de regeneração de Mata Atlântica no Estado de Minas Gerais. Disponível em: <<http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=6991>>. Acesso em 16 de mar de 2018.