

CONFLITOS ENTRE DIREITOS DE PROPRIEDADE E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL EM IMÓVEIS RURAIS

Jakles Maron Soares¹

Pedro Henrique Baiotto Noronha²

RESUMO

Este trabalho examina os conflitos entre direitos de propriedade e preservação ambiental em imóveis rurais no Brasil, com foco em Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal e nas limitações administrativas do Código Florestal. A proteção desses espaços é vital para água, solo e biodiversidade, mas produtores enfrentam exigências complexas e custos de regularização que muitas vezes freiam atividades legítimas. O problema de pesquisa é identificar as barreiras que agravam esse choque e quando a restrição ambiental integra o conteúdo jurídico normal da propriedade ou configura intervenção que exige compensação. O objetivo é analisar como legislação e jurisprudência equilibram esses interesses indicando critérios práticos para decisões administrativas e judiciais. A abordagem combina análise normativa e padrões decisórios recentes, indicando que a previsibilidade melhora com o Cadastro Ambiental Rural, Programas de Regularização Ambiental, recomposição assistida e compensação de Reserva Legal. Para reduzir litígios, sugerem-se prazos proporcionais ao risco, conversão de multas em recuperação ambiental, uso de monitoramento remoto e assistência técnica acessível. Também se recomenda aprimorar procedimentos e a comunicação entre órgãos, com transparência sobre requisitos e alternativas de regularização, a fim de compatibilizar produção e conservação de forma duradoura.

Palavras-chave: Direito de propriedade. Áreas de Preservação Permanente. Cadastro Ambiental Rural.

1 INTRODUÇÃO

A propriedade rural no Brasil tem duplo aspecto, é um direito fundamental, com conteúdo econômico e social, e também veículo para proteger bens ambientais essenciais. Essa convivência nem sempre é pacífica. Quando o proprietário pretende ampliar a produção ou regularizar o que já existe e enfrenta restrições para APP, Reserva Legal e áreas sensíveis, o conflito surge e o caso costuma parar em autos de infração, embargos ou ações judiciais (Machado, 2018; Fiorillo, 2022).

A relevância do tema é prática, pois muitos produtores dependem da previsibilidade sobre o que podem fazer sem descumprir a lei. Ao mesmo tempo, a preservação de APP e Reserva Legal é pilar de segurança hídrica, conservação do solo e da biodiversidade. Equilibrar essas duas dimensões evita desperdício de recursos com litígios e melhora a qualidade das decisões administrativas (Granziera, 2021).

Esta pesquisa parte de duas hipóteses, onde parte expressiva dos conflitos decorre de conceitos técnicos pouco claros e da ausência de orientação integrada entre órgãos ambientais e de defesa agropecuária. Segundo, onde há critérios proporcionais ao risco e instrumentos de regularização acessíveis, o conflito tende a ceder lugar a soluções cooperativas e efetivas (Milaré, 2022; Antunes, 2023).

Diante disso, o objetivo geral é analisar como os direitos de propriedade se chocam com as exigências de preservação ambiental e como o ordenamento jurídico busca equilibrar os interesses envolvidos. Como objetivos específicos, descrevemos os

¹ Acadêmico do Curso de Direito – SETREM – Sociedade Educacional Três de Maio.

² Professor do Curso de Direito – SETREM – Sociedade Educacional Três de Maio.

conflitos mais recorrentes em imóveis rurais, mapeamos instrumentos de regularização e discutimos parâmetros para decisões que sejam proporcionais, previsíveis e factíveis (Machado, 2018; Fiorillo, 2022).

O problema de pesquisa, portanto, consiste em identificar critérios para diferenciar restrições ambientais que integram o conteúdo jurídico natural da propriedade daquelas que configuram intervenção especial que exige compensação. Ao final, propomos recomendações que reduzam a litigiosidade e viabilizem a recuperação e a proteção ambiental com compatibilidade produtiva.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O direito de propriedade, no plano constitucional, possui dimensão individual e função social, que perpassa o cumprimento de deveres ambientais. A doutrina ambiental brasileira consolidou a ideia de que a proteção do meio ambiente é bem de uso comum do povo e condição para a vida digna, impondo limites jurídicos à liberdade de uso do imóvel rural (Machado, 2018; Fensterseifer, 2017).

O Código Florestal disciplina APP e Reserva Legal, criando obrigações de manter faixas de proteção de cursos d'água, topos de morro, encostas e percentuais de vegetação nativa dentro do imóvel, com regras de recomposição, compensação e uso sustentável. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 4901, validou os eixos desse regime ao julgar as ações que questionavam sua constitucionalidade, fixando interpretações que preservam a proteção ambiental sem inviabilizar atividades rurais e correlatas (Brasil, 2018).

A literatura contemporânea destaca o princípio da prevenção e o da precaução como justificativa para restrições que evitem danos relevantes ao meio ambiente, além da proporcionalidade na aplicação de sanções e medidas administrativas (Milaré, 2022; Fiorillo, 2022). Esses princípios orientam quando limitar, como limitar e como reparar.

Também se reconhece o papel de instrumentos econômicos e de regularização como o Cadastro Ambiental Rural, os Programas de Regularização Ambiental e a compensação de Reserva Legal, que permitem ajustar passivos históricos com menor litigiosidade e melhor resultado ecológico, desde que observados critérios transparentes e verificáveis (Granziera, 2021; Antunes, 2023).

No plano infraconstitucional, a Lei de Crimes Ambientais tipifica condutas relacionadas à flora e prevê responsabilidade penal e administrativa, enquanto a responsabilidade civil por dano ambiental é objetiva, voltada à recomposição do equilíbrio ecológico. A doutrina enfatiza a integração entre essas esferas, com prioridade à recuperação do dano e à adoção de medidas eficazes no tempo (Steigleder, 2017; Benjamin *et al.*, 2020).

A jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça tem reforçado a ideia de que obrigações ambientais possuem natureza *propter rem* e acompanham o imóvel, além de exigir que os programas de recomposição sejam tecnicamente embasados e

monitoráveis. Por outro lado, o Tribunal reconhece que atos administrativos devem respeitar proporcionalidade e motivação adequada, sob pena de nulidade (Fiorillo, 2022; Milaré, 2022).

Por fim, autores de direito agrário e ambiental destacam a importância de coordenação institucional entre órgãos ambientais, defesa agropecuária e vigilância sanitária, com rotinas padronizadas e prazos claros, para reduzir custos de transação e ampliar a segurança jurídica na regularização ambiental rural, sem utilizar terminologia que afaste o produtor do processo decisório (Fiorillo, 2022; Antunes, 2023).

3 METODOLOGIA

A pesquisa adota abordagem qualitativa, com procedimentos de pesquisa bibliográfica e análise de conteúdo sobre fontes normativas e jurisprudenciais. Foram consultadas obras de doutrina ambiental e agrário, legislação e julgados dos tribunais superiores.

A técnica consistiu em identificar categorias de conflito mais recorrentes em imóveis rurais, mapear instrumentos jurídicos de regularização e extrair critérios de decisões judiciais que auxiliem a resolver casos semelhantes. As informações foram analisadas para reconhecer padrões, pontos de atrito e soluções aplicáveis ao contexto regional e nacional.

4 APRESENTAÇÃO, ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Os conflitos surgem, em geral, quando o proprietário deseja ampliar área produtiva ou regularizar uso consolidado e depara com exigências de APP e Reserva Legal. Três situações aparecem com frequência: supressão de vegetação nativa sem autorização, consolidação de atividades anteriores ao Código Florestal de 2012 e dificuldades para comprovar a viabilidade de recomposição em áreas de alta suscetibilidade a erosão ou alagamento (Brasil, 2012; Brasil, 1998).

No primeiro grupo, o embate costuma opor a expectativa de expansão produtiva a deveres de licenciamento, outorga e manutenção de faixas protegidas. A solução passa pela análise técnica do risco e pelo cumprimento de procedimentos prévios, com exigências proporcionais à sensibilidade ambiental. Medidas cautelares como embargo e suspensão podem ser legítimas, mas devem ser justificadas por risco concreto e acompanhadas de alternativas de regularização (Machado, 2018; Fiorillo, 2022).

No segundo grupo, relativo a uso consolidado, o STF reconheceu, no julgamento da ADI 4901 (Brasil, 2018) a compatibilidade de mecanismos de recomposição escalonada e compensação de Reserva Legal para ajustar passivos, o que reduz litígios quando aplicado com critérios objetivos. A experiência mostra que a integração entre CAR, Programa de Regularização Ambiental e compensação em áreas equivalentes em bioma favorece resultado ecológico superior à recomposição aleatória no próprio imóvel (Antunes, 2023).

Na terceira situação, a controvérsia envolve como recompor e em que prazos. A literatura recomenda planos de recuperação com metas verificáveis, monitoramento por indicadores de cobertura vegetal e estabilidade do solo, bem como ajustes adaptativos quando a recomposição falhar. A autoridade deve motivar escolhas, permitir participação técnica do produtor e reconhecer práticas conservacionistas como terraceamento, plantio direto e restauração assistida (Granziera, 2021; Milaré, 2022).

Em todas as hipóteses, instrumentos de solução consensual são úteis, pois os termos de ajustamento de conduta com metas graduais permitem alinhar expectativas, reduzir multas punitivas inócuas e converter sanções em medidas de recuperação ambiental, desde que os compromissos sejam tecnicamente firmes e acompanhados por relatórios periódicos. A literatura e a jurisprudência, como visto, valorizam resultados ambientais verificáveis e a proporcionalidade na dosimetria de sanções (Steigleder, 2017).

A resposta ao problema de pesquisa emerge do conjunto de restrições ambientais que decorrem diretamente do texto constitucional e do Código Florestal integram o conteúdo jurídico natural da propriedade e não geram indenização, salvo quando houver sacrifício singular e desproporcional do direito, que extrapole o padrão geral aplicável à coletividade. Nesses casos, especialmente quando houver desapropriação indireta ou imposição que retire substancial utilidade econômica específica, admite-se compensação (Machado, 2018; Sarlet, 2017; Fensterseifer, 2017).

Como desdobramento prático, propõem-se critérios para decisões administrativas e judiciais, como verificar o risco ambiental concreto, priorizar recomposição e compensação ecologicamente eficaz, aplicar prazos e metas proporcionais à capacidade técnica do produtor, converter sanções em medidas de recuperação sempre que possível e motivar decisões com base em dados de campo e mapas do CAR. Esses passos reduzem a litigiosidade e aumentam a efetividade da proteção ambiental (Antunes, 2023).

5 CONCLUSÃO

A pesquisa mostrou que o embate entre direitos de propriedade e preservação ambiental decorre menos de antagonismo absoluto e mais de falhas de clareza técnica e de previsibilidade nas exigências. O conjunto normativo dá ferramentas para equilibrar interesses, desde que aplicadas com proporcionalidade e com foco em resultados ambientais verificáveis (Granziera, 2021; Benjamin *et al.*, 2020).

Quando o conflito envolve supressão recente, licenças e medidas cautelares devem considerar o risco e a viabilidade de recuperação. Em casos de uso consolidado, mecanismos de recomposição escalonada e compensação de Reserva Legal oferecem caminho para regularização que preserva funções ecológicas relevantes sem inviabilizar a produção (Brasil, 2018).

Como resposta ao problema de pesquisa, delimitamos que limitações ambientais gerais e impessoais integram o conteúdo do direito de propriedade e não irradiam indenização, enquanto medidas que imponham sacrifício singular e desproporcional exigem compensação. Propomos critérios objetivos para orientar decisões e termos de ajustamento com metas graduais (Sarlet; Fensterseifer, 2017).

Conclui-se que a coordenação institucional entre órgãos, a motivação técnica de atos administrativos e a valorização de instrumentos consensuais são as chaves para reduzir litígios. Recomenda-se reforço de capacitação, assistência técnica e incentivos econômicos para recomposição em áreas prioritárias. Essas linhas práticas favorecem a compatibilidade entre produção e conservação em imóveis rurais brasileiros (Antunes, 2023; Fiorillo, 2022).

6 REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 22. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

BENJAMIN, Antonio Herman; FINK, Daniel Roberto; LECEY, Eladio; et al. **Dano Ambiental: prevenção, reparação e repressão**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

BRASIL. Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012. **Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 22 set. 2025.

BRASIL. Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. **Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 20 set. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4901, Rel. Min. Luiz Fux, julgamento em 28 fev. 2018**. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4359880>>. Acesso em: 23 set. 2025.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GRANZIERA, Maria Luiza Machado. **Direito Ambiental**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente**. 13. ed. São Paulo: RT, 2022.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Direito Constitucional Ambiental**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **ADI 4901**. Rel. Min. Luiz Fux. Julgamento em 28 fev. 2018. Disponível em: <portal.stf.jus.br>. Acesso em: 20 set. 2025.