

A importância do Licenciamento Ambiental em condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul

The importance of environmental licensing in horizontal condominiums on the North Coast of Rio Grande do Sul

Alicia de Souza Acauan [1]

Priscila Bocchese Ribeiro [2]

Resumo: O Litoral Norte do Rio Grande do Sul está em um acelerado processo de expansão urbana, impulsionado pelo turismo, pela busca por qualidade de vida e pela demanda por segundas residências, resultando na proliferação de condomínios horizontais fechados. O presente estudo tem como objetivo geral examinar de que forma o licenciamento ambiental, enquanto instrumento jurídico-administrativo da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981), pode garantir o desenvolvimento urbano em harmonia com a proteção dos ecossistemas costeiros da região. Como objetivos específicos, busca-se: a) analisar certos fundamentos jurídicos e o procedimento do licenciamento ambiental; b) examinar a expansão dos condomínios horizontais no Litoral Norte gaúcho e parte de seus impactos socioambientais; e c) verificar determinadas consequências jurídicas decorrentes da ausência ou irregularidade do licenciamento ambiental. A pesquisa parte da hipótese de que o licenciamento ambiental constitui o principal mecanismo de controle prévio da expansão imobiliária, sendo indispensável para a mitigação de impactos ambientais e para a efetivação do princípio da prevenção. Metodologicamente, adota-se o método dedutivo, com abordagem qualitativa, fundamentada em pesquisa bibliográfica, análise normativa e exame de precedentes jurisprudenciais. Os resultados demonstram que o licenciamento ambiental atua na interface entre o Direito Ambiental e o Direito Urbanístico, configurando importante instrumento de ordenamento territorial e proteção ambiental. Conclui-se que a exigibilidade e o rigor técnico desse procedimento, aliados à aplicação de sanções administrativas e judiciais em casos de irregularidades, são indispensáveis para compatibilizar a função socioambiental da propriedade, o desenvolvimento regional e a tutela constitucional do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Palavras-chave: Condomínio horizontal. Direito Administrativo. Licenciamento ambiental. Litoral

[1] Mestranda em Direito Ambiental pela Universidade de Caxias do Sul. Membro do Grupo de Pesquisa Responsabilidade Ambiental e Ecologia Política (RAEP) PPGDIR/UCS e CNPq. Pós-graduanda em Direito Civil e Processual Civil. Bacharela em Direito pela Universidade de Caxias do Sul. Residente Jurídica no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. E-mail: asacauan@ucs.br.

[2] Mestranda em Direito Ambiental do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade de Caxias do Sul/UCS – PPGDIR (Campus de Vacaria/RS - CAMVA), Especialista em Direito Civil e Processo Civil, concluída no ano de 2021, pela Fundação Escola Superior do Ministério Público/FMP (Porto Alegre-RS). Graduada em Direito no ano de 2015, pela Universidade de Caxias do Sul/UCS (Campus Vacaria/RS - CAMVA).

Norte.

Abstract: The Northern Coast of Rio Grande do Sul is experiencing an accelerated process of urban expansion, driven by tourism, the search for quality of life, and the demand for second homes, resulting in the proliferation of gated horizontal communities. Given this scenario of rapid land occupation, this study aims to examine how environmental licensing, as a legal-administrative instrument of the National Environmental Policy (Law No. 6,938/1981), can guarantee urban development in harmony with the protection of fragile ecosystems, such as dunes, restingas, and Permanent Preservation Areas (APPs). Methodologically, the deductive method with a qualitative approach is adopted, based on bibliographical research, normative analysis, and jurisprudential precedents. As results, it is observed that licensing operates at the intersection of Environmental Law and Urban Law, functioning as the main mechanism of prior control for impact mitigation and the implementation of the principles of prevention and precaution in territorial planning. It is concluded that the enforceability and technical rigor of this instrument, backed by the application of administrative and judicial sanctions in cases of irregularities, are indispensable to reconcile the social function of urban property and regional development with the constitutional protection of an ecologically balanced environment.

Keywords: Administrative Law. Environmental licensing. Gated community. Northern Coast.

Introdução

O Litoral Norte do Rio Grande do Sul tem sido palco de intensa transformação territorial e demográfica. Embora historicamente consolidada como destino de veraneio, a região vivencia, nas últimas décadas, um acelerado processo de expansão urbana. Esse crescimento é impulsionado pelo turismo, pela demanda por segundas residências e pela busca por melhor qualidade de vida, resultando na proliferação de empreendimentos imobiliários, especialmente condomínios horizontais fechados.

Nesse contexto de rápida ocupação do solo, surgem relevantes desafios ambientais, uma vez que a implantação desses empreendimentos frequentemente implica intervenções em ecossistemas frágeis, como dunas, restingas e Áreas de Preservação Permanente (APPs), potencializando impactos sobre a biodiversidade, os recursos hídricos e a dinâmica ecológica regional.

Diante da necessidade de compatibilizar desenvolvimento urbano e preservação ambiental, o licenciamento ambiental destaca-se como instrumento fundamental da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981),

permitindo ao Poder Público avaliar a viabilidade ambiental de empreendimentos potencialmente poluidores ou degradadores, mediante a imposição de condicionantes e medidas de prevenção, mitigação e compensação.

Nesse cenário, formula-se o seguinte problema de pesquisa: de que forma o licenciamento ambiental, enquanto instrumento jurídico-administrativo, pode garantir o desenvolvimento urbano e a efetiva proteção dos ecossistemas diante da expansão acelerada de condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul?

A pesquisa parte da hipótese de que o licenciamento ambiental constitui o principal mecanismo de controle prévio da expansão imobiliária em áreas ambientalmente frágeis, sendo indispensável para a mitigação de impactos ambientais e para a concretização dos princípios da prevenção e da precaução. Parte-se, ainda, da hipótese complementar de que a ausência ou irregularidade do licenciamento ambiental acarreta sanções administrativas e judiciais capazes de demonstrar a efetividade e a exigibilidade desse instrumento no ordenamento jurídico brasileiro.

O objetivo geral do estudo consiste em examinar de que forma o licenciamento ambiental contribui para a harmonização entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental no contexto da expansão dos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

Como objetivos específicos, pretende-se: (a) analisar parte dos fundamentos jurídicos, princípios e procedimentos do licenciamento ambiental; (b) investigar o processo de expansão dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte gaúcho e alguns de seus impactos socioambientais; e (c) verificar parte das consequências jurídicas decorrentes da ausência ou irregularidade do licenciamento ambiental, a partir da análise da legislação aplicável e da jurisprudência pertinente.

Para atingir tais objetivos, adota-se o método dedutivo, com abordagem qualitativa, por meio de pesquisa bibliográfica, análise normativa e exame de precedentes jurisprudenciais relacionados à temática. A estrutura do artigo divide-se em três partes: a primeira aborda os fundamentos do licenciamento ambiental; a segunda analisa a concentração de condomínios horizontais no Litoral Norte

gaúcho; e a terceira examina a relação entre Direito Urbanístico, licenciamento ambiental e as consequências jurídicas decorrentes da inobservância das normas ambientais.

1. Licenciamento Ambiental

A Constituição Federal (1988) em seu artigo 225 dispõe que incumbe ao Poder Público assegurar a efetividade do direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, dispondo que deve o Poder Público defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

> Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá- lo para as presentes e futuras gerações (Brasil, [2026b]).

O artigo 225 da Constituição Federal (1988), em seu §1º, especificamente nos incisos I ao VIII, estabelece as ações necessárias do Poder Público para preservar e proteger o meio ambiente, além da necessidade de definir espaços a serem protegidos, promover a educação ambiental para preservação do meio ambiente e exigir, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de degradação ambiental, estudo prévio de impacto ambiental (Brasil, [2026b]).

Uma das formas de prevenir e também mitigar danos ambientais é através do procedimento administrativo denominado Licenciamento Ambiental, é o que estabelece Paulo de Bessa Antunes:

> O Licenciamento Ambiental, na qualidade de principal instrumento apto a prevenir danos ambientais, age de forma a evitar e, especialmente, minimizar e mitigar os danos que uma determinada atividade causaria ao meio ambiente, caso não fosse submetida ao Licenciamento Ambiental (Bessa, 2019, p 78).

O Licenciamento Ambiental é a instrumentalização dos princípios da Prevenção e da Precaução. A prevenção se configura quando os riscos que determinada atividade pode causar ao meio ambiente são reconhecidos, de forma

que são implementadas medidas de mitigação. A precaução, por sua vez, dispõe que a incerteza científica sobre os riscos não pode ser utilizada como justificativa para a não implementação e adoção de medidas que tem como objetivo prevenir a degradação do meio ambiente (Feldmann, 2024).

O Licenciamento Ambiental é um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), Lei nº 6.938/1981, cujo objetivo é agir preventivamente sobre a proteção do bem comum do povo e do meio ambiente. As atividades para quais o Licenciamento Ambiental é obrigatório, ou seja, as atividades consideradas efetivamente poluidoras, estão dispostas em um rol exemplificativo no Anexo I da Resolução nº 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente/CONAMA.

Segundo Bessa (2019), o Licenciamento Ambiental é uma modalidade de controle ambiental para as atividades que são potencialmente capazes de causar degradação ambiental. Todas as atividades capazes de modificar as condições ambientais estão sujeitas ao controle ambiental, independentemente de estarem licenciadas ou não. O licenciamento ambiental é a principal manifestação do poder de polícia exercido pelo Estado sobre as atividades que se utilizam de recursos ambientais.

O Licenciamento Ambiental é um procedimento adminstrativo, segundo o conceito legal disposto no artigo 1º, inciso I da Resolução nº 237\97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) leciona:

> I - é um procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras; ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso (Brasil, [2026a]).

Édis Milaré (2015) conceitua o Licenciamento Ambiental como uma ação típica e indelegável do Poder Executivo, na gestão do meio ambiente, por meio da qual a Administração Pública procura exercer o devido controle sobre as atividades humanas que possam causar impacto ao meio ambiente, buscando compatibilizar o equilíbrio do meio ambiente com o desenvolvimento econômico.

O licenciamento é composto por três tipos de licença: prévia, de instalação e de operação. O licenciamento ambiental é o procedimento administrativo através do qual, ao final, a licença ambiental poderá ser concedida, caso quem a solicitou cumpra com as determinações postas na legislação ambiental e exigidas pela Administração Pública.

Quanto à competência do Licenciamento Ambiental, a Lei Complementar 140/2011 fixou normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção do meio ambiente (Brasil, [2026i]).

O Artigo 2º, inciso I da Lei Complementar nº 140/2011 também define Licenciamento Ambiental nos seguintes termos:

> I - licenciamento ambiental: o procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental (Brasil, [2026i]).

A Lei Complementar nº 140/2011 estabelece em seus artigos 7º, 8º e 9º os casos de Licenciamento Ambiental que competem à União, aos Estados e aos Municípios, porém, só traz um rol de atividades específicas para a União.

À União compete o Licenciamento Ambiental de diversas atividades dispostas em um rol taxativo, no artigo 7º da Lei Complementar nº 140/2011, sendo levado em consideração, na maioria dos casos, a localização da atividade e a soberania nacional em sobreposição à extensão dos danos que se pretende evitar.

> Art. 7º São ações administrativas da União:
> XIV - promover o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades:
> a) localizados ou desenvolvidos conjuntamente no Brasil e em país limítrofe;
> b) localizados ou desenvolvidos no mar territorial, na plataforma continental ou na zona econômica exclusiva;
> c) localizados ou desenvolvidos em terras indígenas;
> d) localizados ou desenvolvidos em unidades de conservação instituídas pela União, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs);
> e) localizados ou desenvolvidos em 2 (dois) ou mais Estados;
> f) de caráter militar, excetuando-se do licenciamento ambiental, nos termos de ato do Poder Executivo, aqueles previstos no preparo e

> emprego das Forças Armadas, conforme disposto na Lei Complementar no 97, de 9 de junho de 1999;
> g) destinados a pesquisar, lavrar, produzir, beneficiar, transportar, armazenar e dispor material radioativo, em qualquer estágio, ou que utilizem energia nuclear em qualquer de suas formas e aplicações, mediante parecer da Comissão Nacional de Energia Nuclear (Cnen); ou
> h) que atendam tipologia estabelecida por ato do Poder Executivo, a partir de proposição da Comissão Tripartite Nacional, assegurada a participação de um membro do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), e considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade ou empreendimento (Brasil, [2026i]).

Quanto aos Estados, o rol não é taxativo, enquanto a interpretação da competência da União será sempre restritiva, a dos Estados é extensiva, cabendo a estes licenciar praticamente tudo o que não for atribuído à União ou aos Municípios.

> Art. 8º São ações administrativas dos Estados:
> XIV - promover o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, ressalvado o disposto nos arts. 7º e 9º;
> XV - promover o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos localizados ou desenvolvidos em unidades de conservação instituídas pelo Estado, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs) (Brasil, [2026i]).

O Estado do Rio Grande do Sul possui em vigor a Resolução do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA) nº 372/2018, que dispõe sobre os empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, de causar degradação ambiental, passíveis de licenciamento ambiental, destacando também os empreendimentos e atividades de impacto de âmbito local para o exercício da competência Municipal no licenciamento ambiental.

Quando se fala em Licenciamento Ambiental no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, além das já citadas leis sobre Licenciamento Ambiental, também deve se considerar a Lei nº 7.661/1988, a qual Instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, que dispõe em seu artigo 6º §2º a necessidade de licenciamento para construção quando alterar as características naturais da Zona

Costeira, bem como a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e a Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

> §2º Para o licenciamento, o órgão competente solicitará ao responsável pela atividade a elaboração do estudo de impacto ambiental e a apresentação do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, devidamente aprovado, na forma da lei (Brasil, [2026g]).

O EIA e o RIMA são documentos distintos com focos diferenciados. O EIA tem como objeto o diagnóstico das potencialidades naturais e socioeconômicas, os impactos do empreendimento e as medidas destinadas à mitigação, compensação e controle desses impactos. Já o RIMA oferece informações essenciais para que a população tenha conhecimento das vantagens e desvantagens do projeto e as consequências ambientais de sua implementação. O EIA é um documento técnico e o RIMA é um relatório gerencial.

A referida Lei nº 7.661/1988, foi regulamentada pelo Decreto nº 5.300/2004, que dispôs sobre as regras de uso e ocupação da zona costeira e estabeleceu critérios de gestão da orla marítima, dispondo em seu artigo 12 que compete ao IBAMA o licenciamento ambiental dos empreendimentos ou atividades de impacto ambiental de âmbito regional ou nacional incidentes na zona costeira (Brasil, [2026c]).

O citado decreto também leciona em seu artigo 5º, como princípio da gestão da Zona Costeira conforme inciso XI, a cooperação entre as esferas de governo no estabelecimento de políticas, planos e programas federais, estaduais e municipais.

Importante ressaltar que o litoral norte do Rio Grande do Sul está localizado no bioma Mata Atlântica, conforme informação disponível no site do Governo do Estado, além de possuir inúmeras Áreas de Preservação Permanente (APP). Além disso, é composto por diversas Unidades de Conservação, que possuem cadastro no Sistema Estadual e Federal de Unidades de Conservação de Uso Sustentável e de Proteção Integral, áreas onde não é permitida a construção civil.

A licença ambiental, portanto, representa um ato administrativo por meio do qual o poder público autoriza o empreendedor a desenvolver suas atividades, desde que sejam observadas as condições necessárias à preservação do meio ambiente e assegurado o interesse coletivo por um ecossistema equilibrado

(Tribunal de Contas da União, 2007). No decorrer desse procedimento, são analisados diversos elementos, como a possibilidade de geração de efluentes líquidos e resíduos sólidos, a emissão de poluentes atmosféricos e ruídos, além dos riscos potenciais de incêndios e explosões. No caso dos condomínios horizontais, a alta complexidade da construção e o potencial de alta concentração de resíduos, principalmente quanto a eventual excesso de efluentes nas estações de tratamento de esgoto, são pontos fundamentais a serem considerados.

O Ministério do Meio Ambiente destacou, no Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais, que o processo de licenciamento ambiental passou a figurar entre os assuntos mais controversos e de difícil compreensão no Brasil. Esse quadro decorre das frequentes críticas dirigidas à lentidão injustificada das análises, ao excesso de trâmites burocráticos, à fragilidade técnica das decisões e à postura demasiadamente desenvolvimentista de certos empreendedores, fatores que acabam por comprometer a efetividade desse instrumento (Brasil, 2006).

A morosidade e a complexidade que caracterizam o processo de licenciamento ambiental representam um entrave significativo para empreendimentos de grande porte, como os condomínios horizontais fechados localizados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Por se tratarem de investimentos altamente lucrativos, observa-se uma expressiva concentração desse tipo de empreendimento na região, que inclusive passou a ser um nicho fortíssimo de mercado imobiliário. No entanto, torna-se imprescindível a existência de um processo licenciatório eficiente, capaz de prever e mitigar eventuais impactos e prejuízos ambientais, nesses casos, visando cumprir com seus objetivos e evitar danos ambientais.

Um exemplo concreto de conflito ambiental associado a esse contexto é o projeto de despejo de esgoto das cidades de Xangri-Lá e Capão da Canoa na bacia hidrográfica do rio Tramandaí. A elevada presença de condomínios horizontais na área foi um dos fatores que motivaram a CORSAN a propor tal iniciativa, a qual, se implementada, pode resultar na contaminação da bacia hidrográfica, ocasionando sérios prejuízos ao meio ambiente e à coletividade.

Logo é imprescindível que a indústria da construção civil e as incorporadoras, especificamente as envolvidas em empreendimentos imobiliários de construção de condomínios horizontais do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, submetam-se à realização dos competentes licenciamentos ambientais, obtendo as licenças necessárias à implementação de todo e qualquer empreendimento envolvendo o meio-ambiente e respeitando as delimitações impostas pelos órgãos competentes.

2 A alta concentração de condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul

O Litoral Norte gaúcho é composto por 23 municípios, Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Mostardas, Osório, Palmares do Sul, Santo Antônio da Patrulha, Tavares, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-lá (AMLINORTE, [2026]). No entanto, por se tratar de tema focado em condomínios horizontais fechados, especial atenção será dada aos municípios de Capão da Canoa e Xangri-Lá, por englobarem as localidades que mais congregam esse tipo de empreendimento.

De acordo com a legislação brasileira, o condomínio caracteriza-se pela coexistência de direitos de várias pessoas sobre um mesmo bem. Ou seja, trata-se de uma propriedade compartilhada, em que cada condômino possui direitos iguais sobre o objeto e, ao mesmo tempo, assume de forma proporcional às obrigações relacionadas à sua conservação e manutenção. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estabelece que o condomínio possui determinadas restrições e garantias em relação a terceiros, como o direito de uso do bem, a proteção da posse, a participação nas despesas comuns, a impossibilidade de modificar a coisa comum sem a anuência de todos os condôminos e a limitação quanto à alienação do bem (Brasil, [2026d]).

Urge destacar o conceito de fato social como ponto relevante, uma vez que a criação de uma norma geralmente é precedida pela ocorrência de um fato social.

Essa relação pode ser observada no Litoral Norte, onde o primeiro condomínio horizontal fechado foi construído na cidade de Xangri-Lá em 1990, enquanto a Lei Complementar que passou a regulamentar essa questão foi instituída apenas quatorze anos mais tarde (Souza, 2021).

A expressiva quantidade de condomínios horizontais fechados no Litoral Norte gaúcho chama atenção para a questão ambiental de toda a região. Principalmente situados nos municípios de Xangri-Lá, Capão da Canoa e até mesmo Atlântida Sul, esses empreendimentos imobiliários abarcam uma concentração de casas, comumente tidas como segundas residências, que fazem com que a população aumente drasticamente. Zuanazzi e Bartols (2016) apontam que, nos meses de janeiro e fevereiro, a média da população residente do Litoral Norte chega a alcançar os 500 mil habitantes, o que significa um aumento de mais de 140% em relação à população permanente:

> Enquanto, nos meses de inverno, a população total é dada pela população residente (que vem apresentando tendência de aumento ao longo dos anos, atingindo 208 mil pessoas em janeiro de 2015), nos meses de verão, principalmente em janeiro e fevereiro, a média cresce, alcançando em torno de 500 mil habitantes - um aumento de mais de 140% em relação à população permanente (Zuanazzi; Bertels, 2016, p. 14).

O desenvolvimento urbano de Capão da Canoa e Xangri-Lá segue um padrão semelhante ao observado em toda a região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, caracterizado por sucessivos processos de emancipação que influenciaram diretamente a ocupação local, sobretudo nas últimas cinco décadas. Capão da Canoa, por exemplo, se tornou independente do município de Osório em 1982 e Xangri-Lá conquistou sua emancipação de Capão da Canoa em 1992.

Esse processo de urbanização foi influenciado por uma linha de fatos históricos, iniciando com o povoamento originário até 1700, seguindo com a colonização europeia entre 1700 e 1920, a instalação de hotéis e balneários para fins medicinais entre 1921 e 1940, o crescimento do mercado imobiliário e de imóveis como segundas residências entre 1941 e 1981, a emancipação das cidades e o processo de verticalização entre 1982 e 1992, o boom imobiliário entre 1993 e

2000 e a presença maciça de condomínios horizontais fechados entre 2000 e os tempos atuais (Souza, 2021).

A autora supramencionada (2021) ainda adverte, no sentido de explanar uma das motivações que explicam a alta quantidade de condomínios horizontais fechados sendo construídos e comercializados no Litoral Norte:

> O Estado trabalha como um regulador de alguns serviços e, em alguns casos, bens. Como resultado, tem-se o crescimento da insegurança e da violência. A ineficiência de serviços públicos, especialmente a garantia da segurança, faz com que as classes com alto poder aquisitivo se isolem (Souza, 2021, p. 117).

Outro ponto que pode justificar a alta procura e a quantidade de aumento desse tipo de moradia é o paradigma de que os condomínios horizontais fechados são possíveis "paraísos". Esses condomínios são preparados para serem espaços idealizados, transformados por meio da substituição da vegetação natural, da criação de lagos artificiais e de outras intervenções, o que também possibilita compreender que a expansão urbana e o processo de urbanização no município constituem atividades responsáveis pela ampliação do perímetro urbano, estendendo-se para além dos limites originais da cidade (Giacomelli, 2022).

Os condomínios horizontais fechados exercem influência significativa sobre a dinâmica urbana, afetando aspectos como mobilidade, viabilidade, vitalidade e até mesmo a configuração da paisagem. Dessa forma, esses empreendimentos representam uma expressão marcante do processo de urbanização e metropolização, impactando a interação entre os espaços públicos e privados, tanto dentro quanto fora de seus limites. Os muros, enquanto barreiras físicas, promovem a separação social - uma divisão desejada pelos grupos hegemônicos e sustentada pelo poder econômico - que modifica as relações comunitárias e de vizinhança, redefine o uso dos espaços públicos e ressignifica o conceito de comunidade, já que, dentro desses limites, a convivência ocorre entre pessoas de valores e condições econômicas semelhantes (Giacomelli, 2022).

A autora destaca (2022) que esses empreendimentos imobiliários configuram-se como espaços delimitados por muros e portarias controladas, dotados de sistemas de segurança e voltados à oferta de múltiplos serviços aos seus

residentes. Entre as comodidades disponíveis, incluem-se restaurantes, cinemas, piscinas, áreas de recreação infantil, academias, espaços gourmet e, em alguns casos, helipontos, quadras esportivas (de tênis, vôlei e futebol), trilhas e transporte interno destinado a conduzir os moradores até a orla marítima. Além disso, contam com casas de apoio situadas próximas à faixa de areia, que disponibilizam serviços adicionais.

Nesse sentido, Souza destaca (2021, p. 278):

> Os agentes do mercado imobiliário, responsáveis pela produção desse produto, fazem do processo da exploração do espaço urbano uma ultravaloração do valor de troca do solo urbano nesses empreendimentos, um espaço que seria diferenciado em sentidos distintos: econômica, social e geograficamente segregado dos demais da cidade, precipuamente, por meio da abrogação da própria cidade.

Giacomelli (2022) expõe que, ao longo dos anos, o modelo de urbanização baseado na implantação de condomínios horizontais fechados foi gradualmente adotado por municípios vizinhos, o que reduziu a centralidade de Xangri-Lá e consolidou esse tipo de empreendimento como uma forma predominante de ocupação no Litoral Norte. No entanto, Xangri-Lá ainda é o município do Litoral Norte com a maior concentração de condomínios horizontais fechados:

> No que se refere à arrecadação, 52% do total do IPTU do município advém desses empreendimentos, segundo a Associação dos Condomínios Fechados Horizontais de Xangri-Lá. Ademais, os condomínios ocupam mais de 30% da zona urbana do município, conforme a Secretaria de Planejamento (Souza, 2021, p. 190).

No Litoral Norte do Rio Grande do Sul, a criação de condomínios horizontais fechados tem origem nas ações das incorporadoras, responsáveis por submeter os projetos à aprovação dos órgãos competentes, realizar o parcelamento do solo, implantar as infraestruturas necessárias e promover a venda dos lotes. Os adquirentes desses terrenos - sejam futuros residentes ou pequenos empreendedores que constroem com fins de investimento - desenvolvem suas obras de forma independente, sem manter vínculos comerciais ou financeiros com as incorporadoras (Souza, 2021).

O aumento expressivo na implantação de condomínios está vinculado a uma sucessão cíclica de impactos negativos sobre o meio ambiente local. Nesse contexto, conforme conclui Santos:

> A acelerada ocupação do Litoral Norte vem transformando as paisagens da região ao longo dos anos, colocando em situação de fragilidade os ecossistemas naturais. Estes, por suas características peculiares, constituem os principais atrativos da região, embora frequentemente sejam negligenciados no tocante à sua preservação. A urbanização dos municípios balneares desenvolve-se entre duas orlas, a do Oceano Atlântico e a do cordão de lagoas, importante reservatório de água doce local, exercendo pressão sobre esses ecossistemas (Santos, 2025, p. 11).

Souza (2021) destaca que a implantação de condomínios horizontais fechados segue um modelo urbano convencional e preexistente, o qual não se mostra adequado à preservação ambiental das áreas em que se inserem. Tal padrão acarreta impactos negativos sobre a fauna e a flora locais, resultantes, sobretudo, da ausência de tratamento adequado de efluentes, do descarte irregular de resíduos sólidos e da ocupação de Áreas de Proteção Ambiental (APAs) e de áreas de preservação permanente. Observa-se, ainda, que ambos os municípios dispõem de estações de tratamento de esgoto, contudo, essas estruturas não abrangem a totalidade dos territórios municipais (Souza, 2021).

Neste cerne, a autora elenca o aumento da população veranista, em razão da alta concentração dos condomínios, como uma das causas lesivas ao meio ambiente, refletindo, no caso, as consequências para toda a população, ao mesmo tempo em que trata da atuação do poder municipal como ente fiscalizador mas também como incentivador dessas grandes construções residenciais visando os benefícios financeiros que as envolvem:

> O aumento da população sazonal em ambos os municípios e a ocupação de segundas residências durante a alta temporada (veraneio) causaram — e continuam causando — danos ao meio ambiente e o cercamento de áreas que deveriam estar disponíveis para toda a população, gerando a privatização de recursos naturais e do espaço público. Nessa lógica, o poder público municipal desempenha uma função de agente, que é tanto controlador quanto disciplinador do uso e ocupação territoriais, assim como responsável pela proteção ambiental - porém, nos casos analisados, essa atuação é dúbia, já que os municípios agem também no

> intuito de atrair os investimentos das incorporadoras (Souza, 2021, p. 294).

A autora supracitada (2021) explica que, a partir de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre os municípios de Xangri-Lá e Capão da Canoa e o Ministério Público Estadual, cada cidade assumiu o compromisso de regulamentar a questão dos condomínios horizontais fechados. Xangri-Lá foi pioneira, instituindo inicialmente a Lei Complementar nº 7/2004, posteriormente revogada e substituída pela Lei Complementar nº 12/2005, de iniciativa do Poder Executivo. Segundo o ex-prefeito Celso Barbosa, a norma foi considerada inovadora em nível nacional, embora tenha sido aprovada pela Câmara de Vereadores sem debates ou alterações significativas.

Essa legislação passou a regular tanto os condomínios já existentes quanto os novos empreendimentos, atendendo à exigência do Ministério Público e oferecendo maior segurança jurídica aos incorporadores e investidores, ainda que com lacunas, especialmente no que diz respeito às compensações ambientais, cuja aplicação depende do poder discricionário do Executivo municipal e carece de fiscalização mais rigorosa. Em ambos os municípios, as leis utilizam o termo "condomínio horizontal de lotes", embora, no uso popular e imobiliário, prevaleça a denominação "condomínio horizontal fechado". Capão da Canoa, por sua vez, adotou legislação inspirada integralmente na de Xangri-Lá, a Lei Complementar nº 18/2008, também aprovada sem grandes discussões ou emendas, seguindo um processo normativo bastante semelhante ao do município vizinho (Souza, 2021).

A autora supramencionada (2021) ainda aponta que as relações de poder exercem grande influência na configuração do espaço urbano nos municípios analisados, manifestando-se nas ações e práticas dos diversos agentes sociais envolvidos. Historicamente, prefeitos e vereadores mantêm, em sua maioria, vínculos com o setor da construção civil ou imobiliário, como corretores de imóveis, o que gera conflitos de interesse entre a atuação em prol de investidores e incorporadores e a necessidade de proteção ambiental. Além disso, a lógica da globalização se faz presente, uma vez que esses agentes, mesmo atuando em municípios de pequeno porte, adotam práticas semelhantes às observadas em

grandes centros urbanos. A região também registra a presença de incorporadoras com capital nacional e internacional, consolidando padrões de desenvolvimento urbano voltados ao mercado imobiliário.

Diante desse cenário, tem-se que o crescimento dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte gaúcho reflete não apenas interesses econômicos e estratégias de mercado, mas também a complexa interação entre poder político, normas urbanísticas e desafios ambientais. A análise demonstra a necessidade de um planejamento mais integrado e de mecanismos de fiscalização eficientes para conciliar desenvolvimento urbano, valorização imobiliária e preservação ambiental, sem desequilíbrios envolvendo o poder público e o interesse privado.

3 Direito Urbanístico e Licenciamento Ambiental na expansão dos condomínios horizontais: limites, controle e consequências jurídicas

A necessidade de articular o licenciamento ambiental com as diretrizes do Direito Urbanístico, superando uma visão estritamente ecológica do controle imobiliário é outro ponto a ser analisado. Para além do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), voltado primordialmente às repercussões nos meios físico e biótico, como a proteção da fauna, da flora e a integridade do sistema hidrográfico e das paleodunas, a implantação de condomínios horizontais fechados exige a incorporação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme preceituam os artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Enquanto o EIA afiança a sustentabilidade dos ecossistemas naturais, o EIV confere o caráter administrativo-urbanístico indispensável ao debruçar-se sobre o meio antrópico. Sob essa ótica, fenos como o adensamento populacional abrupto, a saturação da infraestrutura e dos equipamentos públicos, as alterações no tráfego local e a modificação drástica da paisagem urbana passam a ser tutelados juridicamente, oferecendo um freio normativo à segregação socioespacial criticada por Giacomelli (2022).

Essa simbiose entre as ordens ambiental e urbanística encontra sua união dogmática no princípio da função socioambiental da propriedade e da cidade, amparado nos artigos 5º, inciso XXIII, 182 e 225 da Constituição Federal. Ao transpor os muros das incorporações fechadas, a tradicional concepção individualista e civilista do direito de propriedade, outrora balizada de forma estrita pela Lei nº 4.591/1964, deve curvar-se ao interesse coletivo do bem-estar urbano e da sustentabilidade.

A expansão de condomínios fechados no Litoral Norte gaúcho, ao privatizar de forma reflexa os espaços de convivência e fraturar o tecido urbano contínuo, tenciona diretamente os objetivos do Estatuto da Cidade. Portanto, o licenciamento ambiental, quando integrado aos planos de urbanização municipais e aos seus respectivos Planos Diretores, deixa de ser um mero rito burocrático e assume a função de instrumento de ordenação territorial, garantindo que o desenvolvimento imobiliário não degenere em exclusão social e degradação ambiental.Neste sentido, Souza (2021) argumenta:

> Saliente-se, também, que um planejamento democrático leva em consideração o que retrata o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o qual dispõe de diversos instrumentos, bem como determina a criação de órgãos colegiados de política urbana como por exemplo os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano. Dentre os instrumentos destacam-se: o plano diretor, o orçamento participativo e o estudo de impacto de vizinhança (Souza, 2021, p. 62).

Segundo Sarlet e Fensterseifer (2021) há uma crescente migração e concentração de pessoas em áreas urbanas, e tal concentração de pessoas em uma cidade ou região metropolitana geralmente sem planejamento potencializa a ocorrência de danos ambientais.

Para Milaré (2015), o licenciamento ambiental não deve ser visto como um obstáculo ao desenvolvimento econômico, porque é através dele que a Administração Pública exerce controle sobre as atividades humanas que podem interferir nas condições ambientais a fim de preservar o equilíbrio ecológico de forma compatível com o desenvolvimento necessário.

Logo, conforme determinado na Política Nacional do Meio Ambiente/PNMA, Lei nº 6.938/1981, é necessário o licenciamento ambiental para as atividades utilizadoras de recursos naturais, consideradas efetiva e potencialmente poluidoras, bem como as capazes de causar degradação ambiental.

> O licenciamento ambiental é instrumento fundamental na busca do desenvolvimento sustentável. Sua contribuição é direta e visa a encontrar o convívio equilibrado entre a ação econômica do homem e o meio ambiente onde se insere. Busca-se a compatibilidade do desenvolvimento econômico e da livre iniciativa com o meio ambiente, dentro de sua capacidade de regeneração e permanência (Tribunal de Contas da União, 2014).

Desta forma, quando a atividade, construção e/ou empreendimento que se pretende realizar tiver a obrigatoriedade da realização de licenciamento ambiental, o seu proprietário deve diligenciar no sentido de realizar de forma correta todas as etapas do licenciamento, conforme determinado pela lei, inclusive buscando, quando necessário, os profissionais competentes, sob pena de causar dano ambiental.

A Lei nº 6.938/1981, Política Nacional do Meio Ambiente/PNMA, leciona acerca da obrigação de reparar os danos causados em seu artigo 4º, inciso VII:

> Artigo 4º - A Política Nacional do Meio Ambiente visará:
> VII - à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos (Brasil, [2026e]).

Assim, aquele que degrada o meio ambiente, tem o dever e a obrigação de reparar os danos que deu causa, com fundamento legal expresso tanto na legislação infraconstitucional disposto no Código Civil, combinado com a Lei nº 6.938/1981, quanto na Constituição Federal (1988).

A reparação ideal seria o retorno ao *status quo ante*, porém em muitas vezes é impossível recompor o local degradado de forma que volte a ser como um dia já foi. A reparação/recomposição é aplicada em muitas situações, através do pagamento de valor pecuniário, o qual é fixado em uma quantia que possa ser em tese capaz de reparar o dano, que pode ser material e também moral. A condenação

em pagamento de valores tem como principal função a compensação dos danos (Rosenvald, Netto, 2024).

Aquele que comete um dano ambiental é responsabilizado, sendo obrigado pela lei a reparar o dano, o que pode ser feito através da recuperação do meio ambiente degradado e também cumulativamente com fixação de valores indenizatórios pelo dano ambiental causado.

Importante destacar que conforme a Lei nº 7.347/85 que disciplina a Ação Civil Pública, a indenização no caso de dano ambiental é vinculada a restauração do meio ambiente, logo o valor arbitrado a título indenizatório não é destinada a uma pessoa específica, o valor, portanto é direcionado a ações que possam reparar e/ou minimizar os efeitos do dano, é o que dispõe o artigo 13º da citada Lei:

> Art. 13. Havendo condenação em dinheiro, a indenização pelo dano causado reverterá a um fundo gerido por um Conselho Federal ou por Conselhos Estaduais de que participarão necessariamente o Ministério Público e representantes da comunidade, sendo seus recursos destinados à reconstituição dos bens lesados (Brasil, [2026f]).

A Lei nº 9.605/1998 é reconhecida popularmente como Lei dos Crimes Ambientais e tipifica como crime em seu artigo 60 a falta de licenciamento ambiental, além de outras condutas ligadas ao licenciamento ambiental nos artigos 66, 67 e 69:

> Art. 60. Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar, em qualquer parte do território nacional, estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes;
> Art. 66. Fazer o funcionário público afirmação falsa ou enganosa, omitir a verdade, sonegar informações ou dados técnico-científicos em procedimentos de autorização ou de licenciamento ambiental;
> Art. 67. Conceder o funcionário público licença, autorização ou permissão em desacordo com as normas ambientais, para as atividades, obras ou serviços cuja realização depende de ato autorizativo do Poder Público;
> Art. 69. Obstar ou dificultar a ação fiscalizadora do Poder Público no trato de questões ambientais (Brasil, [2026h]).

Segundo Bessa (2016) a costa brasileira, por força de expressa disposição constitucional (art. 225, § 4º), é um espaço territorial submetido a regime especial de proteção, assim em consonância com a norma constitucional, foi estabelecido o Sistema de Gerenciamento Costeiro, o qual não é de simples administração, pois nele devem envolver-se os três níveis da Administração Pública.

A Lei no 7.661/1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro/PNGC, atualmente regulamentada pelo Decreto Federal no 5.300/2004, leciona em seu artigo 2º que ‘‘(...) o PNGC visará especificamente a orientar a utilização racional dos recursos na Zona Costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade da vida de sua população, e a proteção do seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural’’ (Brasil, [2026g]). O Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro/PNGC dispõe acerca do Licenciamento Ambiental:

> §1º. A falta ou o descumprimento, mesmo parcial, das condições do licenciamento previsto neste artigo serão sancionados com interdição, embargo ou demolição, sem prejuízo da cominação de outras penalidades previstas em lei (Brasil, 1988).

A importância do licenciamento ambiental no litoral é inquestionável, visto que a sua ausência, ou a existência de irregularidades no processo de licenciamento, podem acarretar na paralisação de obras do empreendimento e/ou até demolição, além da recuperação da área degradada, conforme julgados oriundos do Tribunal Regional Federal da 4º Região.

Em decisão proferida pela 3º Turma do Tribunal Regional Federal da 4º Região, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 5005641-94.2021.4.04.0000/TRF4, a relatora monocraticamente indeferiu o pedido de efeito suspensivo e manteve a decisão de primeiro grau, prolatada em ação de embargos de terceiro, onde a agravante, uma empresa incorporadora e construtora, busca a reforma de decisão judicial proferida em Ação Civil Pública, em Fase de Cumprimento de Sentença (5080431-94.2018.4.04.7100). Na referida Ação Civil Pública restou revogada a licença ambiental concedida a empreendimento habitacional localizado no Município de Torres/RS. Na decisão agravada, o juízo

da origem manteve a decisão anulatória da licença de instalação e consequentemente a paralisação das obras.

Outro exemplo é a decisão proferida pela 3º do Turma do Tribunal Regional Federal da 4º Região, no julgamento da Apelação Cível nº 5003604-42.2019.4.04.7121/RS, onde o Desembargador recebeu o recurso sem atribuição de efeito suspensivo, pleiteado pelo apelante que se trata de um condomínio localizado no Município de Imbé/RS. No primeiro grau, o condomínio restou condenado à demolição de todas as edificações instaladas na faixa marginal de 30 metros do curso retificado do Rio Tramandaí e do meandro abandonado (áreas de Área de Preservação Permanente), juntamente com todas as instalações lá existentes, e na remoção de todos os materiais e entulhos decorrentes da demolição, devendo depositá-los em local indicado pelo órgão ambiental competente.

Além disso, exigiu a elaboração, devendo passar por aprovação, de um Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD) nos locais em que serão efetuadas as demolições e correspondentes retiradas de entulhos, com vistas à restauração integral do meio ambiente afetado ao nível mais próximo do seu estágio natural antes da degradação. Como obrigação de não fazer, elencou a abstenção de realizar, por si ou seus condôminos, quaisquer novas construções, reformas, instalações, cercamento, supressão da vegetação, plantio de vegetação exótica, depósito de lixo e outros resíduos, estando proibido de realizar qualquer outra forma de intervenção na APP, além de compensação por danos morais coletivos no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e pagamento de danos ambientais materiais irrecuperáveis, no valor de R$30.000,00, este último de forma solidária com o Município de Imbé/RS.

A obra de Souza (2021) oferece um panorama detalhado sobre o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá e Capão da Canoa, destacando como a criação as normas locais envolvendo os empreendimentos decorreu mais de pressões econômicas e interesses imobiliários do que de uma efetiva preocupação ambiental. Essa constatação reforça a importância do licenciamento ambiental como instrumento capaz de reequilibrar essa relação entre desenvolvimento urbano e preservação ambiental, conforme

previsto no artigo 225 da Constituição Federal de 1988 e na Lei nº 6.938/1981, que institui a Política Nacional do Meio Ambiente.

No contexto do Litoral Norte, o licenciamento não apenas valida tecnicamente os empreendimentos, mas também atua como elemento estruturante do ordenamento territorial, uma vez que impõe condicionantes para evitar a ocupação irregular de áreas de preservação permanente e a degradação das zonas costeiras, tuteladas pela Lei nº 7.661/1988 e regulamentadas pelo Decreto nº 5.300/2004. Souza (2021) ainda demonstra que o crescimento dos condomínios horizontais no Litoral Norte gaúcho ocorreu em um cenário de fragilidade normativa e de conivência do poder público municipal, que, embora detentor de competência para o licenciamento de impacto local (nos termos da Lei Complementar nº 140/2011), muitas vezes atuou como agente incentivador dessas construções. Tal postura revela uma contradição entre a busca por receitas fiscais e a responsabilidade de defesa do meio ambiente.

O licenciamento ambiental, ao exigir estudos prévios de impacto e relatórios ambientais representa não apenas uma obrigação técnica, mas um instrumento de efetivação da cidadania ecológica. Nos casos analisados por Souza, a falta de rigor na aplicação desses instrumentos contribuiu para a ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APPs), a privatização de espaços de uso comum e o aumento da pressão sobre os ecossistemas costeiros, comprometendo a sustentabilidade urbana e regional.

O licenciamento ambiental deve ser compreendido como um processo contínuo de planejamento e controle, e não como um simples ato administrativo. No Litoral Norte, a proliferação de condomínios horizontais, especialmente em Xangri-Lá, onde esses empreendimentos representam mais de 50% da arrecadação de IPTU municipal, revela uma forma de urbanização seletiva, marcada pela segregação espacial e pela privatização dos recursos naturais.

Considerações finais

O presente estudo alcançou o objetivo geral proposto ao examinar de que forma o licenciamento ambiental contribui para a harmonização entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental no contexto da expansão dos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

No que se refere aos objetivos específicos, verificou-se que o licenciamento ambiental é um instrumento fundamental e que desempenha uma função preventiva essencial por meio da avaliação prévia dos impactos ambientais e da imposição de condicionantes destinadas à mitigação e compensação de danos. A análise dos fundamentos jurídicos, princípios e procedimentos do licenciamento demonstrou sua relevância para a concretização dos princípios da prevenção e da precaução.

Além disso, foi possível constatar que a expansão dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte gaúcho ocorreu de forma intensa nas últimas décadas, especialmente nos municípios de Xangri-Lá e Capão da Canoa, gerando impactos significativos sobre ecossistemas costeiros sensíveis, como dunas, restingas e Áreas de Preservação Permanente. A pesquisa evidenciou que a crescente ocupação desses espaços exige mecanismos eficazes de controle e planejamento territorial capazes de compatibilizar desenvolvimento econômico e preservação ambiental.

Quanto ao terceiro objetivo específico, a análise da legislação e da jurisprudência permitiu verificar que a ausência ou a irregularidade do licenciamento ambiental pode acarretar relevantes consequências jurídicas, incluindo a aplicação de sanções administrativas, embargos, paralisação de obras, invalidação de licenças, obrigação de recuperação ambiental e responsabilização civil e penal dos envolvidos.

Em relação às hipóteses formuladas, ambas foram confirmadas. A primeira hipótese restou corroborada ao se verificar que o licenciamento ambiental constitui importante mecanismo de controle prévio da expansão imobiliária em áreas ambientalmente frágeis, sendo indispensável para a mitigação dos impactos ambientais e para a efetivação dos princípios da prevenção e da precaução. A segunda hipótese também foi confirmada, uma vez que a análise normativa e

jurisprudencial demonstrou que a ausência ou irregularidade do procedimento licenciatório enseja em consequências jurídicas, evidenciando a efetividade e a exigibilidade desse instrumento no ordenamento jurídico brasileiro.

Conclui-se, portanto, que o licenciamento ambiental não deve ser compreendido como mero procedimento burocrático, mas como instrumento fundamental de ordenamento territorial, proteção ambiental e promoção do desenvolvimento sustentável. Em uma região marcada pela elevada pressão imobiliária e pela fragilidade de seus ecossistemas costeiros, sua correta aplicação revela-se indispensável para assegurar a função socioambiental da propriedade, a proteção dos recursos naturais e a garantia do direito constitucional ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações.

Referências

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO LITORAL NORTE (AMLINORTE). AMLINORTE – Associação dos Municípios do Litoral Norte. Osório, RS, [2026]. Disponível em: https://amlinorte.com.br/. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (CONAMA). **Resolução n. 237, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental.** [2026a]. Disponível em: https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=237. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil: 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2026b]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Decreto nº 5.300 de 07 de Dezembro de 2004. **Regulamenta a Lei no 7.661, de 16 de maio de 1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC, dispõe sobre regras de uso e ocupação da zona costeira e estabelece critérios de gestão da orla marítima, e dá outras providências.**

[2026c]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/decreto/d5300.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Brasília, DF, p. 11682, [2026d] Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981. **Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.** Brasília, DF: Presidência da República, [2026e]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL, Lei nº 7.347 de 24 de Julho de 1985. **Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências.** [2026f]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 7.661 de 16 de Maio de 1988. **Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.** [2026g]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 9.605 de 12 de Fevereiro de 1998. **Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.** [2026h]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Lei Complementar n. 140, de 8 de dezembro de 2011. **Fixa normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; e altera a Lei n. 6.938, de 31 de agosto de**

1981. Brasília, DF: Presidência da República, [2026i]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp140.htm. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais. **Cadernos de Formação: Política Nacional de Meio Ambiente.** Volume 1. Brasília: MMA, 2006. Disponível em: https://antigo.mma.gov.br/estruturas/dai_pnc/_arquivos/volume1.pdf. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **5005641-94.2021.4.04.0000/RS** Desembargador relator Roger Raupp Rios. Julgado em 03/06/2024. Acesso em: 28/10/2025. Disponível em: https://eproc-jur.trf4.jus.br/eproc2trf4/externo_controlador.php?acao=jurisprudencia@jurisprudencia/download_inteiro_teor&id_jurisprudencia=417333401588917331040594732 82&termosPesquisados=Y29uZG9taW5pb3xsaWNlbmNpYW1lbnRvfGxpdG9yYWx8bm9ydGU=. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASI. Tribunal Regional Federal da 4º Região. **5001337-77.2012.4.04.7110/RS,** Desembargador Relator Sérgio Renato Tejada Garcia. Julgado em 14/09/2022. Disponível em: https://eproc-jur.trf4.jus.br/eproc2trf4/externo_controlador.php?acao=jurisprudencia@jurisprudencia/download_inteiro_teor&id_jurisprudencia=417311097837097893014803210 01&termosPesquisados=bm9ydGV8bGljZW5jaWFtZW50b3xsaXRvcmFsfGNvbmRvbWluaW98bGljZW5jaWFtZW50bw==. Acesso em: 30 maio 2026.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **5005641-94.2021.4.04.0000/RS** Desembargadora Relatora Vânia Hack De Almeida. Julgado em 17/02/2021. Disponível em: https://eproc-jur.trf4.jus.br/eproc2trf4/externo_controlador.php?acao=jurisprudencia@jurisprudencia/download_inteiro_teor&id_jurisprudencia=417312060098792423138198 82 233&termosPesquisados=bGl0b3JhbHxjb25kb21pbmlvc3xob3Jpem9udGFpc3xsaWNlbmNpYW1lbnRvfGNvbmRvbWluaW9zfGhvcml6b250YWlz. Acesso em: 30 maio 2026.

FELDMANN, Paula Mariotti. A inclusão da variante climática no licenciamento ambiental como garantia da segurança jurídica. **Revista Delos**, [S. l.], v. 18, n. 63, p. e3466, 2025. DOI: 10.55905/rdelosv18.n63-005. Disponível em: https://ojs.revistadelos.com/ojs/index.php/delos/article/view/3466. Acesso em: 30 maio 2026.

GIACOMELLI, Deizi. **Xangri-lá:** do paraíso entre o céu e o mar à capital dos condomínios horizontais fechados. 2022. 129 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento) – Programa de Pós-Graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento, **Universidade Federal do Rio Grande do Sul**, Campus Litoral Norte, [Tramandaí], 2022. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/handle/10183/249258. Acesso em: 30 maio 2026.

MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente.** 10. ed. São Paulo-SP: Revista dos Tribunais, 2015.

RIO GRANDE DO SUL. Lei Complementar nº 12.100, de 27 de maio de 2004. **Institui a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, dispõe sobre a gestão regional e dá outras providências.** Diário Oficial do Estado, Porto Alegre, RS, n. 100, 28 maio de 2004.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura do Governo do Rio Grande do Sul. **Termo de Cooperação da Mata Atlântica.** Disponível em https://www.sema.rs.gov.br/convenio-mata-atlantica. Acesso em: 30 maio 2026.

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. **Responsabilidade Civil:** Teoria Geral. Indaiatuba-SP: Foco, 2024.

SANTOS, Julia Brehm dos. **Paisagem e crescimento urbano:** os dois litorais de Capão da Canoa, Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Revista Território, Espaço Construído e Meio Ambiente, [Criciúma], v. 4, [n. 1], 29 ago. 2025. Disponível em: https://www.periodicos.unesc.net/ojs/index.php/arquitetura/article/view/10104. Acesso em: 30 maio 2026.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Curso de Direito Ambiental.** 2. ed. Rio de Janeiro-RJ: Forense, 2021.

SOUZA, Mariana Barbosa de. **Norma e território:** o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no litoral norte do Rio Grande do Sul. 1. ed. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2021. 348 p.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Cartilha de licenciamento ambiental** - Tribunal de Contas da União; com colaboração do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. 2. ed. Brasília: TCU, 4ª Secretaria de Controle Externo, 2007. Disponível em: https://acef.org.br/wp-content/uploads/Cartilha-de-Licenciamento-Ambiental.pdf. Acesso em: 30 maio 2026.

ZUANAZZI, Pedro Tonon; BARTELS, Mariana. **Estimativas para a população flutuante do Litoral Norte do RS.** Porto Alegre: FEE, 2016.