Áreas de Preservação Permanente urbanas: Conflitos entre Expansão Imobiliária e Preservação Ambiental

Autor(res)

Marcos Paulo Andrade Bianchini
Luciano Almeida Lopes
Luciana Leal De Carvalho Pinto
Anthony Rayner Dantas Saff
Rafaela Ribeiro Lopes

Categoria do Trabalho

Iniciação Científica

Instituição

UNIDERP | PPGSS MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Introdução

As Áreas de Preservação Permanente (APPs) em contexto urbano têm importância estratégica para a qualidade de vida nas cidades. Elas contribuem para a regulação climática, a proteção dos cursos d'água, o controle de enchentes e a manutenção de espaços verdes em meio ao tecido urbano cada vez mais adensado. No entanto, essas áreas enfrentam um dilema constante: de um lado, a pressão imobiliária que impulsiona a ocupação de cada metro quadrado disponível; de outro, a necessidade de assegurar funções ambientais indispensáveis.
O Código Florestal de 2012 já havia estabelecido parâmetros de proteção, mas a edição da Lei nº 14.285/2021 introduziu uma mudança significativa: ao permitir que os municípios definam, por meio de seus planos diretores e legislações locais, os limites das APPs em áreas urbanas consolidadas, conferiu maior flexibilidade regulatória. Essa descentralização trouxe a promessa de soluções mais adequadas às realidades locais, mas também levantou preocupações quanto ao enfraquecimento da proteção ambiental, sobretudo em cidades com baixa capacidade técnica ou forte influência do setor imobiliário.

Objetivo

Examinar os conflitos entre a expansão imobiliária e a preservação ambiental em APPs urbanas, destacando os efeitos do Código Florestal e da Lei nº 14.285/2021, e refletir sobre os riscos e possibilidades trazidos pela autonomia municipal na definição desses espaços.

Material e Métodos

A pesquisa foi conduzida por meio de análise qualitativa, com base em legislação, relatórios técnicos, estudos acadêmicos e decisões judiciais produzidos nos últimos dez anos. O enfoque recaiu sobre três eixos: 1- O marco legal, especialmente a Lei nº 14.285/2021 e suas repercussões sobre o Código Florestal; 2- Pesquisas sobre o papel ecológico das APPs urbanas, incluindo estudos de qualidade das áreas ripárias; e 3- Trabalhos que discutem conflitos entre urbanização e meio ambiente. Essa estratégia metodológica permitiu articular perspectivas jurídicas, ambientais e urbanísticas, construindo um panorama abrangente sobre o tema.

Resultados e Discussão

Os resultados apontam que a autonomia concedida aos municípios para regulamentar APPs urbanas gerou cenários bastante distintos pelo país. Em cidades com planos diretores consistentes e capacidade técnica, a flexibilização pode se traduzir em políticas inovadoras, como parques lineares e corredores verdes que aliam preservação ambiental e uso social. Entretanto, em outros contextos, a alteração normativa abriu espaço para redução drástica das faixas de preservação, favorecendo a expansão imobiliária sem considerar os impactos ambientais de longo prazo.

Do ponto de vista ecológico, a redução das APPs compromete a capacidade de infiltração da água, aumenta riscos de enchentes, intensifica o fenômeno das ilhas de calor e provoca perda de biodiversidade urbana. Esses efeitos repercutem diretamente na qualidade de vida da população, sobretudo em áreas periféricas, onde a ocupação de zonas frágeis é mais frequente.

No campo jurídico, a nova lei também trouxe insegurança. O fato de coexistirem normas federais e municipais, nem sempre harmônicas, tem levado a disputas judiciais. O Supremo Tribunal Federal já foi acionado para avaliar a constitucionalidade da Lei nº 14.285/2021, (ADI 7146), que questiona a permissão dada aos municípios para reduzir as faixas de proteção (APPs) às margens de rios e córregos em áreas urbanas. justamente pela possibilidade de enfraquecer a proteção mínima prevista no Código Florestal.

Assim, percebe-se que a descentralização por si só não garante proteção ambiental. Ela precisa estar acompanhada de critérios técnicos claros, de instâncias de controle social e de mecanismos de compensação ecológica. Caso contrário, o risco é consolidar ocupações em áreas frágeis e transferir para o futuro os custos ambientais e sociais dessa escolha.

Conclusão

A gestão das APPs urbanas exige equilíbrio entre demandas de desenvolvimento e necessidades ambientais. A Lei nº 14.285/2021 representou um avanço em termos de autonomia local, mas também trouxe riscos de retrocesso ambiental. Para que a descentralização seja positiva, é essencial que municípios adotem critérios técnicos, assegurem participação social e articulem políticas de habitação, saneamento e preservação, sob pena de fragilizar ainda mais os ecossistemas urbanos.

Referências

- Brasil. Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021. Altera a Lei nº 12.651/2012 quanto às APPs em áreas urbanas consolidadas. Disponivel em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm . Acesso em 20 de setembro de 2025.
- Brasil, Lei nº Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Disponivel em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm . Acesso em 20 de setembro de 2025.
- ADI nº 7146 Ação Direta de Inconstitucionalidade. Disponivel em: https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6387022 . Acesso em 20 de setembro de 2025.
- Observatório do Clima.19 de abril de 2022. Partidos questionam no STF lei que alterou as APPs. Disponível em: https://www.oc.eco.br/partidos-questionam-no-stf-lei-que-alterou-as-apps-urbanas/ . Acesso em 20 de setembro de 2025.
- Confederação Nacional de Municípios (CNM). Informativo sobre APPs urbanas e faixas não edificáveis. CNM, 2022. Disponivel em: https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/cnm-publica-informativo-sobre-delimitacao-de-apps-e-faixas-nao-edificaveis-em-cursos-d-agua-de-area-urbana . Acesso em 20 de setembro de 2025.

• Medeiros, J. M. M.; Uliana, B. B.; Araújo, D. “Áreas de Preservação Permanente Urbanas e Parques Lineares”. Revista Risco, 2020. Disponível em: https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v18i0p1-19 . Acesso em 19 de setembro de 2025.
• NIEBUHR, Pedro. Manual das áreas de preservação permanente: regime jurídico geral, modalidades e exceções. Belo Horizonte: Fórum, 2025.