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.

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.

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.

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. Disponível 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.
- 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.
- 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.