



**UNIVERSIDADE BRASIL - UB**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS AMBIENTAIS**  
**CAMPUS DE ITAQUERA**

**CARLOS ROBERTO LIMA FIRMINO**

**GESTÃO PÚBLICA *VERSUS* PARCELAMENTOS IRREGULARES DO SOLO: UM  
CASO EM ESTUDO DO CONDOMÍNIO “COLINAS DO MAGARÇA” NA CIDADE  
DO RIO DE JANEIRO**

**PUBLIC MANAGEMENT *VERSUS* IRREGULAR SOIL INSTALLMENTS: THE CASE  
OF THE “COLINAS DO MAGARÇA” CONDOMINIUM IN THE CITY OF RIO DE  
JANEIRO**

São Paulo - SP

2021

CARLOS ROBERTO LIMA FIRMINO

**GESTÃO PÚBLICA *VERSUS* PARCELAMENTOS IRREGULARES DO SOLO: UM  
CASO EM ESTUDO DO CONDOMÍNIO “COLINAS DO MAGARÇA” NA CIDADE  
DO RIO DE JANEIRO**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Brasil, como parte dos requisitos necessários para obtenção do título de Mestre em Direito Ambiental.

**Orientadora:** Profa. Dra. Leonice Domingos dos Santos Cintra Lima.

São Paulo - SP

2021

## FICHA CATALOGRÁFICA

F537g FIRMINO, Carlos Roberto Lima.

Gestão pública *versus* parcelamentos irregulares do solo: um caso em estudo do condomínio “Colinas do Magarça” na cidade do Rio de Janeiro / Carlos Roberto Lima Firmino. -- São Paulo: Universidade Brasil, 2021.

46 f.: il. color.

Dissertação de Mestrado defendida no Programa de Pós-graduação de Ciências Ambientais da Universidade Brasil.

Orientação: Profa. Dra. Leonice Domingos dos Santos Cintra Lima.

1. Legislação ambiental. 2. Responsabilidade ambiental. 3. Ocupação do solo urbano. 4. Gestão ambiental pública. I. Lima, Leonice Domingos dos Santos Cintra. II. Título.

CDD 577



UNIVERSIDADE  
BRASIL

## TERMO DE APROVAÇÃO

**CARLOS ROBERTO LIMA FIRMINO**

**"GESTÃO PÚBLICA VERSUS PARCELAMENTOS IRREGULARES DO SOLO:  
UM CASO EM ESTUDO DO CONDOMÍNIO "COLINAS DO MAGARÇA" NA  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO"**

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre no Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Brasil, pela seguinte banca examinadora:

Prof(a). Dr(a) Leonice Domingos dos Santos Cintra Lima (presidente-orientadora)

Prof(a). Dr(a). Denise Regina da Costa Aguiar (Universidade Brasil)

Prof(a). Dr(a). Cristiana Veloso de Castro (UEMG)

São Paulo, 21 de outubro de 2021

Presidente da Banca Prof.(a) Dr.(a) Leonice Domingos dos Santos Cintra Lima



### Termo de Autorização

#### Para Publicação de Dissertações e Teses no Formato Eletrônico na Página WWW do Respeetivo Programa da Universidade Brasil e no Banco de Teses da CAPES

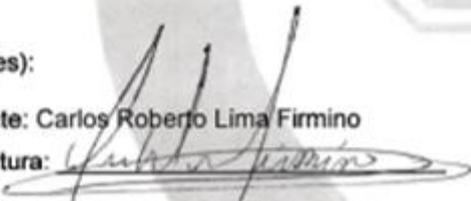
Na qualidade de titular(es) dos direitos de autor da publicação, e de acordo com a Portaria CAPES no. 13, de 15 de fevereiro de 2006, autorizo(amos) a Universidade Brasil a disponibilizar através do site <http://www.universidadebrasil.edu.br>, na página do respectivo Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu*, bem como no Banco de Dissertações e Teses da CAPES, através do site <http://bancodeteses.capes.gov.br>, a versão digital do texto integral da Dissertação/Tese abaixo citada, para fins de leitura, impressão e/ou *download*, a título de divulgação da produção científica brasileira.

A utilização do conteúdo deste texto, exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, fica condicionada à citação da fonte.

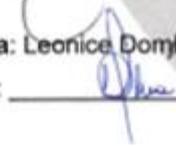
Título do Trabalho: "GESTÃO PÚBLICA *VERSUS* PARCELAMENTOS IRREGULARES DO SOLO: UM CASO EM ESTUDO DO CONDOMÍNIO "COLINAS DO MAGARÇA" NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO"

Autor(es):

Discente: Carlos Roberto Lima Firmino

Assinatura: 

Orientadora: Leonice Domingos dos Santos Cintra Lima

Assinatura: 

Data: 21/outubro/2021

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço ao meu Deus Jeová, por me dar força e luz para seguir.

Aos meus amados Carlos Almeida, vulgo “Carlito”, que sempre me deu força e estímulo para seguir na caminhada e conquista dos meus objetivos, junto com minha mãe Ione Lima Firmino, pai Itamar Firmino da Silva e irmãos Lucas Lima Firmino e Higor Lima Firmino, minha princesa “Mel” e meu amigo e estagiário Vitor Pontes.

Aos professores da Universidade Brasil que ofereceram conhecimentos durante a trajetória do mestrado.

Em especial, a minha orientadora, Professora Dra. Leonice que muito me ajudou nessa caminhada, meu total respeito e admiração. Professora Leonice além de ser extremamente capacitada e um ser humano ímpar.

Ao programa Bolsa de Estudo Pró-Mestre que a Universidade Brasil oferece aos funcionários, capacitando e possibilitando o aperfeiçoamento profissional; sem bolsa, não seria possível a realização do mestrado.

## RESUMO

O estudo realizado sobre a gestão pública municipal em situações de parcelamento irregular do solo que teve como objeto de investigação o condomínio Colinas do Magarça na cidade do Rio de Janeiro. Partiu-se do pressuposto que existem no país inúmeras áreas com parcelamentos irregulares do solo, promovendo prejuízos ambientais a estas localidades. O estudo teve como objetivo identificar fragilidades na legislação sobre ocupação do solo, com vistas a apontar elementos que contribuam com gestão pública na elaboração de políticas públicas socioambientais. Trata-se de pesquisa documental, em fontes secundárias com dados coletados em documentos oficiais, em órgãos municipais da cidade pesquisada. Os dados estão apresentados com uma metodologia de análise qualitativa. Com a pesquisa realizada no ano de 2020, confirma-se que, apesar das ratificações ao poder público sobre a forma como se deu o parcelamento do solo no local em estudo, a questão não foi solucionada, bem como não foi determinada a responsabilidade civil e ambiental sobre a demanda. O estudo indica a necessidade de implantação de meios legais eficazes para conciliar os interesses coletivos e os difusos no âmbito da conservação ambiental, com vistas ao cumprimento do que prevê o artigo 225 da Constituição Federal.

**Palavras-chave:** Legislação Ambiental. Responsabilidade Ambiental. Ocupação do Solo Urbano. Gestão Ambiental Pública.

## ABSTRACT

The results of the study on public management in situations of irregular land parceling. The object of investigation is the Colinas do Magarça condominium in the city of Rio de Janeiro. It is assumed that there are numerous areas of irregular land parceling in the city, as well as in other municipalities in the country, promoting environmental damage that is sometimes irreparable. The study aims to identify weaknesses in the legislation on land occupation with a view to pointing out elements that can contribute to public management in the elaboration of socioenvironmental public policies. This is documentary research, using secondary sources. With data collected in official documents, of a public nature in municipal bodies of the city surveyed; presented in tables and analyzed qualitatively according to the methodological orientation of the research. As a result, the study shows that, in the course of the study, the case of land parceling made by Condomínio Colinas do Magarça was ratified to knowledge, where the Municipality of Rio de Janeiro remained inert and remains and we do not have a solution until the present date, even if the process is in 2016, that is, approximately 04 (four) years have passed, without any recognition of the civil and environmental responsibility of the Municipality of the city of Rio de Janeiro. In the meantime, the need for visibility and effective means to reconcile collective interests arising from established urban circumstances and the diffuse interests reflected by the need to conserve an ecologically balanced urban environment as an inevitable end to the total development of the human person is highlighted.

**Keywords:** Environmental Legislation. Environmental responsibility. Urban Ground Occupation. Public Environmental Management.

## **DIVULGAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE CONHECIMENTO**

A pesquisa demonstrou que, diante da responsabilidade objetiva do município e de suas constantes omissões no combate aos loteamentos irregulares, fato gerador de inúmeros impactos socioambientais que, refletem no prejuízo da condição de vida, é necessário que se busque no âmbito da gestão pública e no âmbito legal estratégias de fiscalização para mitigar ocupações ilegais que causem dano ambiental.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça .....	29
Figura 2: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça .....	29
Figura 3: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça .....	30
Figura 4: Área de reserva do Condomínio Colinas do Magarça.....	30
Figura 5: Situação atual .....	31
Figura 6: Situação atual .....	31

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO .....	12
2	OBJETIVO .....	15
3	REVISÃO DA LITERATURA .....	15
3.1	URBANISMO E DIREITO URBANÍSTICO: NORMAS E LEGISLAÇÃO .....	16
3.2	LICENCIAMENTO AMBIENTAL.....	18
3.3	LICENCIAMENTO AMBIENTAL COMO FERRAMENTA DE PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE .....	20
3.4	PARCELAMENTO DO SOLO: RESPONSABILIDADE CIVIL E AMBIENTAL..	21
4	MATERIAL E MÉTODO .....	26
4.1	SOBRE A CIDADE DO RIO DE JANEIRO E O CONDOMÍNIO COLINAS DO MAGARÇA.....	27
5	RESULTADO E DISCUSSÃO.....	35
6	CONCLUSÃO .....	39
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	41

## 1 INTRODUÇÃO

O parcelamento do solo é hoje um tema importante para a gestão pública municipal, para a sociedade civil, ciências e profissões ligadas à questão ambiental, urbanismo, arquitetura e direito.

O tema é tratado pela Constituição Federal de 1988, porém, foi inicialmente versado na Lei nº 6.766/79 que basicamente é tratado na subdivisão de glebas, localizadas em determinadas zonas do território municipal urbano, em lotes designados à edificação.

Machado (MACHADO, 2018, p. 17) comenta que:

O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento. O primeiro exigirá o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou ainda a abertura de novas vias e novos logradouros públicos. Já o segundo, não intervém nem para modificar, ampliar ou criar vias públicas ou logradouros públicos. Basta, a abertura de uma rua para que se trate de loteamento.

A Lei federal nº 6.766/79 assinalou, nos incisos do parágrafo único do art. 3º, as proibições inerentes ao parcelamento do solo urbano. Contudo, antes afiançou que: "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal".

Para a devida implantação de um loteamento ou mesmo de um desmembramento com fins urbanos, o loteador deverá submeter-se a estudar os marcos legais sobre parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (federais e municipais); analisar a legislação estudada; conhecer a realidade urbanística do município e os processos de ocupação do solo; levantar dados estatísticos e oficiais sobre o assunto no âmbito municipal. Ao que prescreve a Lei Federal 6.766/79, com as mudanças preconizadas pela Lei 9.785/99 e, ainda, em relação à legislação municipal concernente. Tal pressuposto ratifica-se apenas quando a gleba localizar-se em zona urbana ou de expansão urbana.

A lei supramencionada é instrumento útil à execução da política urbana, tendo em vista que nenhum parcelamento do solo deverá ser realizado de forma a contrariar as diretrizes do seu art. 2º que prevê "a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade

urbana” (Lei Federal 6.766/79).

Como ponto de partida para a realização desta pesquisa teve-se como questão norteadora: quais as fragilidades na legislação sobre ocupação do solo na cidade do Rio de Janeiro que promovam prejuízos ao meio ambiente.

No âmbito da legislação e legalização do uso do solo urbano, no ano de 2001, foi criado o Estatuto da Cidade <sup>1</sup>. Este Estatuto dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e compreende normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando a disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano e a tutela do interesse público coletivo.

O referido Estatuto possibilitou a revisão de antigos comportamentos, habitualmente exercidos pela população em relação à ocupação e uso do solo urbano, tanto da esfera pública como privada. No espaço da área do município, o poder público privilegia-se e destaca-se como importante papel, assumindo a função de protagonista, sendo o principal responsável pela elaboração, implementação e apreciações contantes de sua política urbana, preconizada pelo Plano Diretor<sup>2</sup>, procurando afiançar, a todos, o direito à cidade e a adequada distribuição dos benefícios e também os ônus inerentes ao processo de urbanização.

De acordo com Fiorillo (FIORILLO, 2017, p.38):

A revelia do importante papel desempenhado pelas áreas verdes no meio ambiente urbano e a necessidade de preservação, conservação e manutenção desses espaços, observa-se cotidianamente que em ocupações e/ou loteamentos irregulares a questão ambiental ligada à preservação destes espaços não é considerada mesmo havendo estatutos legais que as garanta.

Nesse sentido, Antunes (Antunes, 2018, p. 24) aduz que:

Historicamente, as áreas inadequadas à instalação de moradias,

---

<sup>1</sup> O Estatuto da Cidade, denominação dada a Lei 10.257/2001, é o responsável pela regulamentação do capítulo das “Políticas Urbanas” da Constituição Brasileira de 1988. Tem como seus princípios básicos: assegurar a função social da propriedade e promover o planejamento participativo.

<sup>2</sup> O Plano Diretor é um instrumento legal que propõe uma política de desenvolvimento urbano e orienta o processo de planejamento do Município. Tem por finalidade ordenar o desenvolvimento da cidade, garantir seu pleno funcionamento e o bem-estar de seus habitantes, com foco nos princípios do desenvolvimento sustentável e o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

infraestrutura adequada e sem apoio do poder público para a permanência e moradia de pessoas é ocupada por grupos populacionais vulneráveis cujas condições sociais e econômicas não lhes permitem acesso a áreas regulares.

Face o exposto, esta população fica então à mercê de empresas imobiliárias irregulares e, acabam por ocupar, de forma ilegal, os espaços onde a ausência de oferta de serviços públicos imprescindíveis à vida digna da população; seja pela ausência total de regularização do território urbano ocupado; seja pela fragilidade da gestão pública no que se refere à regularização e/ou fiscalização adequada à questão.

Ao tratarmos a ocupação ilegal do solo urbano sob a ótica de responsabilidade civil ambiental, temos como critério de responsabilização por danos ao meio ambiente, à teoria objetiva.

Sobre ela, Gonçalves (GONÇALVES, 2019, p. 151) afirma que:

Além de atender a justiça de maneira mais ampla, facilita a imputação da responsabilidade, uma vez que isenta a vítima da comprovação da existência de culpa, sendo apenas necessário que se comprove o nexo causal existente entre a atividade do poluidor e o dano apurado.

Para Antunes (2018, p. 218) “as diferentes hipóteses deverão ser examinadas de forma casuística, visto que enorme gama de possibilidades impede, ipso facto, a construção abstrata de uma teoria geral aplicável”.

Barros (BARROS, 2008, p. 96) entende que:

A entrada da responsabilidade objetiva por dano ambiental configura-se como um importante instrumento no direito brasileiro, sendo ainda assimilado pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 37, § 6º, quando o ampliou ao Estado pela prática de atos ilícitos praticados pelos agentes públicos.

Di Pietro (PIETRO, 2012, p. 158) corrobora, aduzindo o seguinte:

É possível se verificar que a responsabilidade civil objetiva é a que mais se aperfeiçoa com a responsabilização do poluidor, dando um tratamento eficaz a reparação do dano ambiental, tendo em vista que por ter se filiado a teoria do risco integral impossibilita as alegações de excludentes de responsabilidade civil ambiental, tais como: caso fortuito, força maior, fato de

terceiro e cláusula de não indenizar, mas cabendo por essa última, direito de regresso contra o causador do dano.

Assim, quando o município fica omissivo, não realizando o desfazimento do loteamento clandestino, que pode gerar o desenvolvimento e crescimento da área loteada irregular, deve ser responsabilizado por isso, juntamente com os personagens que assumiram fazer o parcelamento irregular do solo, de forma solidária, a teor do Código Civil de 2002, em seu artigo 942, combinado com artigo 14, §1º da Lei Federal nº 6.938/1981.

Frente às questões apresentadas, este estudo; toma a cidade do Rio de Janeiro como universo de investigação e o Condomínio Colinas do Magarça como *lócus* da pesquisa, com o objetivo geral de identificar fragilidades na legislação sobre ocupação do solo na cidade do Rio de Janeiro que promovam prejuízos ao meio ambiente.

## **2 OBJETIVO**

A pesquisa buscou identificar fragilidades na legislação sobre ocupação do solo na cidade do Rio de Janeiro que promovam prejuízos ao meio ambiente e, como objetivos específicos: Estudou-se os marcos legais (federais e municipais) sobre parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Analisou-se a legislação estudada. Conheceu-se a realidade urbanística do município e os processos de ocupação do solo. Levantou-se dados estatísticos oficiais sobre o assunto no âmbito municipal.

## **3 REVISÃO DA LITERATURA**

Não foram encontrados, na literatura, estudos que trabalhassem o loteamento irregular do solo no Condomínio Colinas do Magarça. De modo que, foi necessária a realização de uma pesquisa histórica em conjunto com os ensinamentos deixados por brilhantes e renomados estudiosos dos temas: Urbanismo. Licenciamento Ambiental. Parcelamento Ilegal do Solo e a Responsabilidade oriunda de sua prática.

Com base nos preciosos ensinamentos deixados pela Doutrina, apresenta-se os temas:

### **3.1 URBANISMO E DIREITO URBANÍSTICO: NORMAS E LEGISLAÇÃO**

[...] O urbanismo pode ser compreendido como a ciência cuja principal inquietação é a sistematização e desenvolvimento da cidade, a fim de que a população possa gozar de um espaço organizado, cômodo e estável [...] (BHERING, 2019, p. 25).

O urbano deve ser entendido como a produção de formas espaço-temporais bastantes heterogêneas, embutidas em diferentes tipos de ação social. Esta é a única maneira de considerar os excluídos e marginalizados, aqueles que nunca podem ser inteiramente controlados, e “todos os tipos de possibilidades libertadoras e emancipatórias que eles podem produzir” (HARVEY, 2014, p.63).

Para Lefebvre (LEFEBVRE, 2003, p. 22): “o urbano pode ser percebido como um processo de transformação socio-espacial. As questões da urbanização desempenham papéis significativos no estudo da sociologia. Raça, economia e comportamento humano se cruzam nas cidades”. As perspectivas funcionais da urbanização geralmente se concentram na ecologia da cidade, enquanto a perspectiva do conflito tende a se concentrar na economia política.

O Direito Urbano é o conjunto de políticas, legislação, diretrizes, decisões e práticas que visem à gestão e o desenvolvimento do ambiente urbanístico. Uma legislação urbana eficaz é um pilar indispensável do desenvolvimento sustentável.

No Brasil, o ambiente urbano é regulamentado pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU, prevista no artigo 182 da Constituição Federal de 1988 que, tem como pressuposto, a responsabilização do município quanto ao cumprimento desta política.

Segundo a PNDU, a organização e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, junto à garantia do bem-estar de seus habitantes, devem ser priorizadas pela gestão pública municipal, no âmbito de sua jurisdição administrativa. Neste contexto, o planejamento urbano e a participação popular devem priorizar a sustentabilidade, contribuir para justiça social no meio urbano e à qualidade de vida na cidade, através do equilíbrio entre o natural e o ambiente artificial, promovendo assim, a necessidade de desenvolvimento relacionado à capacidade de suporte, ou seja, o

nível de utilização dos recursos naturais que fazem parte do sistema ambiental.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 dedica um capítulo exclusivo para o tratamento de políticas urbanas, conforme artigos 182 e 183. Esses artigos compõem o Título da ordem econômica e financeira. Ao destinar um capítulo próprio para políticas urbanas a Constituição Federal de 1988, revela-se a necessária preocupação com os problemas decorrentes de um processo indevido de desenvolvimento urbanístico.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), é justificadamente conceituado por muitos países em todo o mundo; sendo amplamente considerado como uma conquista social que, tomou forma gradativamente no Brasil ao longo de várias décadas. Pois conforme ensina SILVA (SILVA, 2017, p. 88): “apesar do país ser notório por suas cidades espacialmente segregadas e desiguais, o Estatuto reconhece o ‘direito à cidade’ e, obriga a participação nos processos de planejamento, visando alcançar a justiça social”.

Conforme ensina (FRIENDLY, 2013, p. 166): “com a aprovação do Estatuto, em 2001, foi intensificado o processo de abertura de novos espaços de participação, estabelecendo as bases para a construção de um novo modelo de gestão participativa baseado na mobilização de conferências e conselhos na institucionalização das políticas setoriais”.

Aliás, o Estatuto da Cidade definiu uma série de políticas urbanas que devem ser seguidas, em prol dos interesses sociais e o bem coletivo, estas que são explanadas em seu artigo 2º, CAPUT, definindo seu objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, dando ênfase ao desenvolvimento urbanístico, com prioridade a igualdade e a qualidade de vida na cidade, além de incentivar a regularização dos assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, tendo em vista que o direito da cidade é para todos.

Finalidade estampada em seu artigo 2º, com destaque para o seu inciso XIV que, dá uma especial atenção às populações de baixa renda:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Além de seu artigo 4º, V, alínea “q”, definindo a regularização fundiária como

um instrumento de efetivação da política urbana, ratificando sua preocupação com aqueles que possuem uma renda baixa e reforçando que o direito a cidade é para todos:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

q) regularização fundiária;

Nesse sentido, contribuindo para a efetivação da política urbana, fora elaborada a Lei 11.977/2009 (dispondo sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a Regularização Fundiária de Assentamentos Localizados em Áreas Urbanas) que estabeleceu o conceito de Regularização Fundiária em seu artigo 46:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Lei que representou uma conquista e avanço social, tendo sua continuidade pela Lei 13.465/2017 que, trouxe novos avanços para o desenvolvimento urbanístico e a qualidade de vida na cidade, visando não somente o direito a moradia, mas também o da propriedade. Ela foi a responsável por atribuir ao município o protagonismo da regularização fundiária, este que deve adotar medidas para a melhoria das condições ambientais, estimular a titulação do beneficiário com direito real a propriedade e encerrar o círculo vicioso das irregularidades.

### **3.2 LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

O conceito formal de Licenciamento Ambiental trata-se de um processo pelo qual o órgão ambiental responsável por tais licenças, supervisiona a localização, instalação, aumento e operação de atividades que façam uso de recursos naturais estimados, assim como poluidores ou atividades que possam causar degradação ambiental, de qualquer forma.

O Licenciamento Ambiental considera os aspectos legais e regulamentares, bem como as normas técnicas aplicáveis a cada caso. Seu processo de Licenciamento Ambiental é descentralizado, ou seja, são considerados os aspectos

variados, como: o tipo de atividade envolvida, o tamanho da infraestrutura, a área geográfica, a localização, o tipo de operação, a extensão dos impactos ambientais, entre outros processos propriamente ditos. “A fiscalização e a concessão das licenças serão realizadas por uma agência governamental em nível municipal, estadual ou federal” (MOTA, 2013, p. 222).

É intermédio do Licenciamento Ambiental que, a administração pública exerça o controle sobre as atividades humanas que possam interferir nas condições climáticas e ambientais. É essa uma das prerrogativas que o determinam como alicerce para a promoção do desenvolvimento econômico sustentável, ou seja, com uso dos recursos naturais, mas sem prejuízos ao meio ambiente.

A Resolução CONAMA Nº 237/1997, define as competências licenciatórias dos entes federativos e, define que os empreendimentos, serviços ou quaisquer atividades que, ofereçam potencial possibilidade de provocar algum tipo de impacto ambiental de abrangência local, a licença então, deverá ser expedida pelo próprio município. Se este limite ultrapassar a área municipal estando, ainda dentro do território estadual, a competência então será do Estado para licenciar o empreendimento que, a seu turno, usufruirá de Competência Supletiva<sup>3</sup> para casos nos quais o município não efetive o licenciamento no prazo regulamentar.

Segundo Nascimento (NASCIMENTO, 2020, p. 48): “as primeiras leis que discutem o Licenciamento Ambiental no contexto brasileiro apareceram em meados de 1970, nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro”. No domínio federal, foi formalizado o licenciamento, ao lado com a política da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), entre os principais instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente. Os primeiros regulamentos a tratar do Licenciamento Ambiental favoreciam seu uso vinculado nos governos federal e estadual. Enquanto a Constituição brasileira de 1988 destaca a proteção ambiental como uma responsabilidade comum dos governos federal, estadual e municipal.

---

<sup>3</sup> A competência supletiva, nos termos da norma geral, se dá quando inexistir órgão ambiental capacitado para desempenhar tais ações administrativas necessárias para consecução das políticas ambientais definidas em lei. Assim se o órgão desempenha essas funções não se pode dizer, por bom senso, que não exista. A interpretação a ser feita deve ser sistemática, envolvendo inclusive o que diz o artigo 17 da nova Lei Geral onde se estipula que “compete ao órgão responsável pelo licenciamento ou autorização, conforme o caso, de um empreendimento ou atividade, lavrar auto de infração ambiental e instaurar processo administrativo para a apuração de infrações à legislação ambiental cometidas pelo empreendimento ou atividade licenciada ou autorizada. (ROMANO, 2021, p. 02)

[...] “Atualmente, o Estado, por meio dos seus entes, União, Estados, Distrito Federal e Municípios, exerce o controle das atividades efetivas ou potencialmente poluidoras através do licenciamento ambiental, sendo uma modalidade de controle ambiental estabelecido e regulamentado por lei” [...] (CARMO, 2020, p. 367).

Vale ressaltar que, para o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e o Conselho Brasileiro Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) foram criados para facilitar o processo de licenciamento. Portanto, antes de quaisquer atividades danosas e poluidoras ocorrerem em qualquer parte do território brasileiro, a pessoa interessada deve solicitar as licenças de construção e operação das instalações (NASCIMENTO, 2020, p. 65).

### **3.3 LICENCIAMENTO AMBIENTAL COMO FERRAMENTA DE PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

O ordenamento jurídico brasileiro garante a todo cidadão brasileiro, ou estrangeiro, um meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme disposto no caput do art. 225 da Constituição Federal de 1988.

Sendo da competência comum do poder público, através dos seus entes União, Estados, Distrito Federal e Municípios, a defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado conforme inciso VI do art. 23 da Constituição federal de 1988.

Um dos instrumentos utilizados pelo Poder Público para garantir um meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem juridicamente tutelado, conforme o mencionado artigo 23 da Carta Magna, é o licenciamento ambiental.

As atividades utilizadoras dos recursos naturais capazes de causar qualquer degradação as condições ambientais, estarão sujeitas ao Licenciamento Ambiental.

Dessa maneira, Bessa (BESSA, 2015, p. 157) afirma que:

Para haver a concessão da licença ambiental qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privada, que desejar explorar determinada atividade específica ou não, efetiva ou potencialmente poluidora se sujeitará ao procedimento administrativo para o Licenciamento Ambiental.

O texto constitucional em seu caput do artigo 225, por meio dos incisos do seu parágrafo 1º, apresenta as obrigações impostas ao Poder Público para assegurar a efetividade do direito ao ambiente ecologicamente equilibrado.

Para assegurar o cumprimento do texto constitucional supramencionado, foi criada a lei nº 6.938/81, dispondo sobre a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) que, estabelece como um dos seus instrumentos garantidores da preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado, o Licenciamento Ambiental, conforme seu artigo 9º, inciso IV, assim como os artigos 10 e 11.

É por intermédio do CONAMA e do SISNAMA, cujas regulamentações se deram através do Decreto Federal nº 99.274/90 e da resolução nº 237/97, que a PNMA é implementada, a fim de estabelecer competências para gerar maior eficiência e eficácia no processo de licenciamento. Essas competências são regulamentadas por todo procedimento do licenciamento ambiental, até o seu ato final, a concessão da licença administrativa, bem como sua manutenção e suas definições.

Bessa (BESSA, 2015, p.132) ensina que:

O CONAMA, criado em 1981, órgão colegiado brasileiro responsável pela adoção de medidas de natureza consultiva e deliberativa sobre o Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA), é quem determina competências para o estabelecimento de normas e critérios para o licenciamento ambiental, como também, para o estabelecimento de padrões de controle da poluição ambiental, atribuições que são exercidas por meio de atos administrativos normativos chamados de resoluções.

Desse modo, percebe-se a importância que tem um meio ambiente ecologicamente saudável para a qualidade de vida na cidade, de modo que compete ao poder público aplicar a Política Nacional do Meio Ambiente, através dos seus entes (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) o licenciamento e fiscalização ambiental, garantindo o desenvolvimento urbanístico e a função social da cidade.

### **3.4 PARCELAMENTO DO SOLO: RESPONSABILIDADE CIVIL E AMBIENTAL**

O parcelamento do solo urbano é regulado pela Lei Federal nº 6.766/79,

conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Conforme explana Silva (SILVA, 2018, p. 31): “ela foi responsável por revogar os Decretos-lei 58/1937 e 271/1967, configurando-se como a pioneira ao versar sobre o parcelamento do solo urbano pela vertente social, com reconhecimento do Estado como sujeito interessado em uma ocupação apropriada do espaço urbano e responsabilizando-o por todos os deveres e direitos inerentes à dinâmica afiançada entre o proprietário privado e a coletividade moradora e usuária da região”.

Neste estudo, o parcelamento, no âmbito do território urbano, conforme definição de Cavaliere Filho (CAVALIERI, 2012, p. 221): “é entendido como a divisão de uma área de terreno em lotes, que poderá ser realizada na forma de desmembramento ou loteamento”.

A Legislação Federal tem uma longa história de leis, decretos e códigos que, visam regular ocupação do solo para favorecer a melhoria de condições urbanas. Nesse sentido, a própria Lei nº 6.766/79, informa em seu art. 3º, as circunstâncias em que o parcelamento do solo urbano será proibido:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (BRASIL, 1979).

Nele, são explicadas claramente às hipóteses em que o parcelamento do solo não é permitido. Importante destacar a proibição estabelecida no inciso V do dispositivo em questão, contemplando um dos pontos essenciais para abrangência do referido estudo de caso, pois estabelece que o parcelamento do solo não será consentido em áreas de preservação ecológica ou em que a poluição impeça

condições sanitárias mínimas.

Segundo Silva (SILVA, 2018, p. 50): “ao impossibilitar o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica, a lei procura coibir as referidas áreas da interferência humana, resguardando o meio ambiente”.

A fim de definir a defesa da qualidade ambiental e critérios de conservação, os Estados da Federação vêm criando legislações para lidar com essa questão desde 1980. Na maioria dos casos, a Legislação Estadual, em princípio determina os critérios gerais e departamentos, preservando o poder dos municípios de legislar em defesa dos seus próprios interesses específicos.

No Rio de Janeiro, o Projeto de Lei complementar nº 29/2013 institui a Lei de parcelamento do solo urbano na cidade do Rio de Janeiro. Este projeto continua a tramitar na Legislatura 2017/2020.

A Lei de Parcelamento do Solo busca atualizar e consolidar normas de parcelamento do solo, em que a Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, almeja incentivar o desenvolvimento urbano, em suas diferentes regiões administrativas e bairros, de forma equilibrada e sustentável. A Lei de Parcelamento do Solo corroborará para que, os novos projetos de loteamentos sejam fundamentados em pressupostos de acessibilidade, sustentabilidade e infraestrutura, afiançando uma melhor qualidade de vida e ambiência aos novos espaços urbanos da cidade.

Dito isto, é interessante observar que, o ilícito civil, parte da violação de norma privada e, ela só é relevante quando causa dano. Esse comportamento não é pré-definido, é genérico, abstrato. O ilícito civil é um comportamento antejurídico, que vem a causar dano a alguém.

Segundo Lollo (LOLLO, 2009, p. 31): “Estados e Municípios brasileiros têm procurado elaborar instrumentos para regular esse tema por meio de leis e decretos, ou na forma de propostas de regulamentação e análise por secretarias estaduais e municipais”. Os autores referem que, apesar do cuidado e interesse das autoridades, alguns tipos de impacto resultantes da implementação de projetos habitacionais ainda não foram adequadamente tratados, seja por causa da ineficácia legal dos instrumentos ou por despreparo dos quadros técnicos de órgãos públicos e empresas privadas.

No tocante à responsabilidade civil em matéria ambiental, Silva (SILVA, 2018, p. 260) informa que: “o direito e a responsabilização provêm da culpa do agente pelo dano causado a outrem”. Apesar disso, alguns posicionamentos

doutrinários a observam sob um aspecto mais amplo, compreendendo, além da questão da culpabilidade, a divisão dos prejuízos, o equilíbrio do direito e os interesses coletivos.

Desta feita, Silva (SILVA, 2018, p. 262) complementa que: “ela corresponde a alguma coisa que lhe foi imposta ou procedente de uma ação por que o homem modifica o seu comportamento em detrimento de um dever ou de uma obrigação”.

Porém, Antunes (ANTUNES, 2018, p. 220) observa que: “as diferentes hipóteses deverão ser examinadas de forma casuística, visto que enorme gama de possibilidades impede, ipso facto, a construção abstrata de uma teoria geral aplicável”.

Segundo Barros (BARROS, 2010, p. 105): “a entrada da responsabilidade objetiva por dano ambiental configura-se como um importante instrumento no direito brasileiro, sendo ainda assimilado pela Constituição Federal de 1988, quando o ampliou ao Estado pela prática de atos ilícitos praticados pelos agentes públicos, conforme prevê o seu artigo 37, § 6º”.

Nesse sentido, é imperioso frisar que a Lei 13.465/2017 (nova lei de regulamentação fundiária) veio para ratificar a responsabilidade dos ententes federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) por essa fiscalização, dando cumprimento à função social e a qualidade de vida na cidade.

Merecendo destaque o seu artigo 10, incisos VI, VIII, IX e X que, explanam o seguinte:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

Sobre o tema em questão, Fiorillo (2017, p. 44) observa que: “a adoção pela Constituição Federal de 1988 do regime da responsabilidade objetiva sugere a impossibilidade de alteração desse regime jurídico da responsabilidade civil, em matéria ambiental, por qualquer lei infraconstitucional”.

Desta forma, é possível se verificar que, a responsabilidade civil objetiva a responsabilização do poluidor, dando um tratamento eficaz à reparação do dano ambiental, tendo em vista que, por ter se filiado a teoria do risco integral, impossibilita as alegações de excludentes de responsabilidade civil ambiental, tais como: caso fortuito, força maior, fato de terceiro e cláusula de não indenizar, mas cabendo por essa última, direito de regresso contra o causador do dano.

Portanto, não só os atores sociais presentes e humanos são as vítimas potenciais desses processos invisíveis e deles desconhecidos, mas também as futuras gerações, a ser enfrentados pelo Direito do Ambiente, fundamentado sob uma perspectiva da hermenêutica jurídica ambiental.

Retomando a questão do parcelamento do solo para fins urbanos, Silva (SILVA, 2018, p. 57) informa que ele “apresenta quatro funções primordiais, ou seja, a moradia, a circulação, lazer e trabalho, de tal modo, para que exista melhor ocupação e para que se preservem os interesses da população, devem-se adimplir as obras necessárias de infraestrutura”.

Complementando seu ensinamento, Silva explana brilhantemente que:

A responsabilidade é do loteador e subsidiária do município, contudo, há entendimento pacífico em relação ao fato de que, o município deverá atuar na fiscalização e na regularização do loteamento irregular, já que ele é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (SILVA, 2018, p. 62).

O julgado abaixo exemplifica a não execução de obras de infraestrutura:

DIREITO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO. IRREGULARIDADE. NÃO EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR E SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO. APLICAÇÃO DA LEI N.º 6.766/79. LITISPENDÊNCIA. Somente se verifica a litispendência havendo a absoluta identidade entre as partes, a causa de pedir e o pedido de duas ações, o que não se opera em relação à presente demanda e a ação cominatória invocada pelo Município.

LEGITIMIDADE PASSIVA DO CO-RÉU. Hipótese em que a prova carreada demonstra a responsabilidade do co-réu pelo loteamento irregular, figurando ele, pessoalmente, nos contratos entabulados com os adquirentes dos lotes.

RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. A obrigação do Município encontra-se esteada nos arts. 30, inc. VIII e 182 da CF, 174 da CE e 40 da L. 6.766/79. É pacífico o entendimento de que o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. APLICABILIDADE DA LEI N.º 6.766/79. Sendo patente a finalidade urbanística do loteamento empreendido, impõe-se a aplicação das disposições da Lei nº 6.766/79. APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível N.º 70019783794, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rejane Maria Dias de Castro Bins, Julgado em 21/06/2007) (BRASIL, 2007).

Diante do exposto, observa-se que, a responsabilidade atrela-se diretamente à sociedade como em uma totalidade, em detrimento do pressuposto de que as agressões ambientais atingem a todos indistintamente.

A degradação do meio ambiente configura-se como um problema cujos reflexos motivam um amplo desafio para toda humanidade, consolidando-se na procura de soluções que possam de fato cessar, de modo categórico, o progresso de todos os meios de degradação ambiental.

Não obstante, um sistema ressarcitório efetivo, constitui importante instrumento na tentativa de inibir e prevenir danos ambientais. No ordenamento jurídico brasileiro há concordância de que os riscos da atividade potencialmente causadora de danos deverão ser internalizados no processo produtivo. Desta forma, caso o dano ocorra, haverá uma presunção da causalidade entre estes riscos e o dano.

O Brasil tem uma legislação atual e rigorosa, cujo sistema de responsabilização adotado é objetivo. Em compensação, o país não tem instrumentos para que seja concretizada a reparação do dano imediatamente após sua ocorrência. Sob este aspecto, não obstante do rigor legislativo, a reparação do dano, é pouco diligente, devendo ser criados utensílios executivos para que haja uma tutela mais efetiva.

#### **4 MATERIAL E MÉTODO**

Trata-se de um caso em estudo, tendo como objeto o “Condomínio Colinas do Magarça”, com base em revisão de literatura e exame da legislação vigente sobre a

questão do uso e ocupação solo urbano com vistas à garantia da preservação ambiental. A busca conceitual permitiu a construção do arcabouço teórico e legal que sustenta a discussão e análise do caso em estudo.

Também foram utilizados registros fotográficos e imagens aéreas de satélite para estudo e reconhecimento da área municipal na qual se instala o Condomínio Colinas do Magarça. De posse desses dados, foi possível demarcar a localização geográfica e espacial da área urbana em estudo, permitindo efetuar o reconhecimento da região escolhida como universo da pesquisa confrontando-os e analisando a luz da base teórica sob a qual se alicerça o estudo.

#### **4.1 SOBRE A CIDADE DO RIO DE JANEIRO E O CONDOMÍNIO COLINAS DO MAGARÇA**

Alentejano (ALENTEJANO, 2010, p. 28) ensina que:

Durante a década de 1990, o processo de urbanização brasileiro adquire uma característica de expansão que, altera o modelo altamente concentrador nas metrópoles para expandir em número e tamanho das cidades, dando espaço para a questão da Reforma Agrária, pois seria necessário repensar a dicotomia rural-urbano nos assentamentos rurais e o déficit habitacional nas cidades.

Nesse sentido, a Cidade do Rio de Janeiro teve seu processo de ocupação inicial em 1565, ocasião em que os portugueses colonizaram o Morro Cara de Cão, contemporâneo Morro do Pão de Açúcar que, foi selecionado por sua condição adepto de segurança e defesa.

Alentejano (2010) faz um apanhado histórico do processo de urbanização do Rio de Janeiro, buscando destacar a configuração de novos recortes regionais a partir das transformações operadas no meio rural, resultante da sua própria dinâmica ou das influências dos processos de urbanização e metropolização.

Endlich (ENDLICH, 2006, p. 50) destaca a cidade como centralidade, como: “um núcleo que desempenha influência sobre o entorno”, advertindo que o urbano estende-se para além da cidade. Assim, o urbano configura-se muito mais do que a forma, o urbano diz respeito ao conteúdo, ou seja, modo de vida, que extrapola as

fronteiras da cidade, atinge o campo e supera o rural. Logo, cidade e urbano são apreciações distintas, assim como campo e rural também.

Em 1960, a cidade mudou de direção. O Rio de Janeiro perdeu sua capital para Brasília, procedendo em uma expressiva perda de empregos e renda pública. No mesmo período, implantou-se uma ampla expansão urbana em escala para o leste, com base no Plano Urbano modernista e automotivo de Lúcio Costa. Os investimentos públicos foram conduzidos para a construção deste novo Rio de Janeiro, colaborando para o declínio das partes antigas da cidade.

A partir daí, conforme ensina Jaenisch (JAENISCH, 2021, p. 48): “o modelo da cidade automotiva, estruturada por condomínios residenciais privados e shopping centers, tornou-se hegemônico”. As ruas não eram mais adequadas para a circulação de pedestres, mas sim objetos de trajetos de veículos, com a violência e o medo acrescentando elementos que promovem ao espaço urbano a sua degradação. O modelo monofuncional, privatizado e automobilístico se expressa até mesmo no atual programa de habitação de interesse social<sup>4</sup>, que derivou em diversas moradias no Rio de Janeiro. Conjuntos de condomínio fechado de grandes unidades foram construídos em áreas isoladas, distantes dos centros dos bairros e do centro da cidade.

O Condomínio Colinas do Magarça que, também faz parte de um complexo fechado, construído em área isolada, distante de centros urbanos da cidade, com a população estimada de 330 mil habitantes, a ocupação da área iniciou em 1995 pela empresa C & M Empreendimentos Imobiliários Ltda e ocupa uma área aproximada de 91.290,00m<sup>2</sup>, sua população é majoritariamente composta por trabalhadores que se locomovem através de transportes urbanos.

O condomínio estudado foi instalado na cidade do Rio de Janeiro no ano de 1995, também levando como referência o espaço urbano, o modelo da cidade automotiva, estruturada por condomínios residenciais privados e shopping centers, modelo hegemônico nas grandes cidades e centros urbanos na atualidade. As ruas foram feitas para não priorizar a população, mas sim carros e ônibus lotados.

As Figuras 1, 2 e 3 ilustram como era a área urbana antes da construção do

---

<sup>4</sup> O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS foi instituído pela Lei Federal 11.124/2005, tendo como objetivo principal a implementação de políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do país.

## Condomínio Colinas do Magarça

Figura 1: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça



Fonte: Google Maps (2005)

Figura 2: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça



Fonte: Google Maps (2005)

Figura 3: Área antes da construção do Condomínio Colinas do Magarça

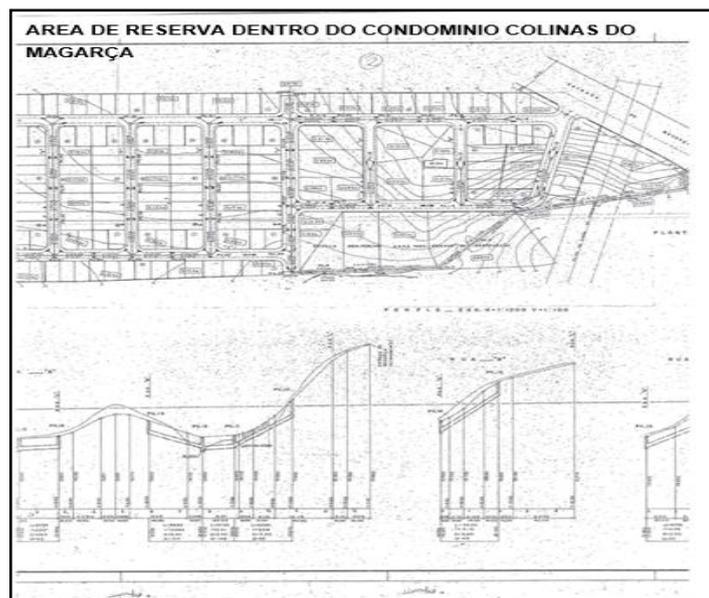


Fonte: Google Maps (2004)

Fica claro que era uma área livre de construção e com vegetação.

A Figura 4 ilustra a área de reserva vegetativa dentro do Condomínio Colinas do Magarça e seus respectivos lotes irregulares.

Figura 4: Área de reserva do Condomínio Colinas do Magarça



Fonte: Google (2010).

A área de terreno foi dividida em 170 (cento e setenta lotes) irregulares e não possui licença ambiental. Ocasionalmente ocasionando danos ambientais e urbanísticos, bem como a consumação de lesões aos interesses difusos e coletivos.

As Figuras 5 e 6 ilustram a situação atual.

Figura 5: Situação atual



Fonte: Autor (2021)

Figura 6: Situação atual



Fonte: Autor (2021)

Segundo Jaenisch (JAENISCH, 2021, p. 80):

Uma característica histórica atrelada ao processo da urbanização Município do Rio de Janeiro, foi o pressuposto de que a população urbana de baixa renda foi canalizada para os espaços periféricos das cidades, fazendo, deste modo, do ambiente construído espaço distinto de expressão das desigualdades sociais, com a constante pressão dos mais pobres em direção às piores localizações.

Os processos e as decisões judiciais do caso em estudo evidenciam importantes questões sobre o devido parcelamento do solo, segundo a legislação vigente, conforme jurisprudência abaixo:

### **Caso do Condomínio Colinas do Magarça-Ministério Público X Município: a realidade, o processo e as decisões judiciais.**

Ação Civil Pública Nº 0028490-68.2016.8.19.0001

Juízo: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Órgão: 10 Vara de Fazenda Pública

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO

Réu: C & M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro(s)

Tipo: Ação Civil Pública

Assunto: Parcelamento do Solo

#### **Objetivo do Pleito**

Constranger a parte ré ao pagamento de indenização a título de dano moral coletivo e que proceda com o devido parcelamento do solo nos termos da legislação vigente.

#### **Último Andamento**

---

16/05/2020 Expedida intimação a fim de que as partes se manifestem.

---

#### **Demais Andamentos**

28/01/2016 Distribuição da Ação civil Pública com pedido de antecipação de tutela jurisdicional com fulcro nos

	danos e nas irregularidades ocorridas em razão do parcelamento irregular do solo;
06/02/2019	O juízo não apreciou o pedido liminar, haja vista que até então os réus não foram devidamente citados para integrar a relação processual;
06/02/2019	Apresentada contestação pelo réu C&M e outros. Sustentam a inoccorrência de qualquer fraude ou irregularidades no procedimento. A C&M alega que não fora responsável pelo loteamento;
04/10/2019	Apresentada pelo MPRJ Réplica à contestação dos réus. Ainda se faz forte o argumento de que houve irregularidade no ato de parcelamento do solo. Também, sustenta que a prefeitura não juntou qualquer documento que desse legalidade ao ato em questão;
13/03/2020	Petição do Ministério Público requerendo a apreciação do pedido de Tutela Antecipada;
15/04/2020	Apresentadas as alegações finais pelo MPRJ ainda que não apreciado o pedido de tutela antecipada pelo juízo;
13/05/2020	Apresentadas as alegações finais pela Associação de Moradores;

## Próximo Passo

As partes recorreram desta sentença.

**Processo: 0028490-68.2016.8.19.0001**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Ação Civil Pública - Parcelamento do Solo

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO

Réu: C & M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Réu: SEVAL SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Representante Legal: ANTONIO MANGIA

Réu: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DO MAGARÇA

Réu: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ajuizou ação civil pública, em face de C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SEVAL SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA., CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DO MAGARÇA e MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.

Informa que instaurou Inquérito Civil para apurar notícia de parcelamento irregular do solo urbano na Estrada do Magarça, 1435, em Campo Grande. Afirma que, como se verifica do processo administrativo 02/295.039/07, a SMU identificou um empreendimento na referida localidade de responsabilidade de Fernando Manhães de Azevedo, cujos procuradores são Márcia Aloise Cardoso Machado e Carlyle Marriott de Oliveira Machado, o qual seria irregular por não atender itens da Lei 6.766/79. Alega que Fernando e a empresa C&M Empreendimentos, da qual são sócios seus Na parte de procuradores, estiveram relacionados como responsáveis pelo loteamento. Sustenta, ainda, que a empresa SEVAL teria adquirido mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes, requerendo a atualização e a prorrogação da licença de obras de urbanização do loteamento. Aduz que, para a regularização do loteamento, seriam necessários: 1) o licenciamento das obras de urbanização do loteamento; 2) a atualização da titularidade do empreendimento; 3) a juntada de projeto e o aceite da CEDAE, relativo ao abastecimento de água; 4) a juntada de projeto e o aceite da Fundação Rio Águas, em relação à drenagem; 5) o projeto e o aceite da Foz Águas do Brasil Zona Oeste S/A, com relação ao esgoto sanitário; 5) o projeto e o aceite da Fundação Parques e Jardins, com relação à arborização; 6) o projeto e o aceite da SMO, com relação à pavimentação do logradouro; e, por fim, 7) o projeto e o aceite da rede de iluminação pública.

Nesse sentido, argumenta que não foi adotada nenhuma providência que modificasse a situação de fato e que a conduta omissiva do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, ao permitir a implantação de loteamento irregular sem prévia licença, faz perpetrar situação de flagrante violação ao direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Pede, então, a condenação dos réus em obrigação de fazer, consistente na regularização do mencionado loteamento, dentro do prazo máximo de 06 (seis) meses, além da condenação solidária ao pagamento de indenização, a título de dano moral coletivo em valor razoável e proporcional a ser revertido para o fundo a que alude o artigo 13 da Lei 7.347/85.

Instruída a inicial com os documentos a fls. 29/306. Ordenada a citação e postergado o exame do pedido antecipatório de tutela a fls. 308. Citada, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES RESIDENCIAL COLINAS DO MAGARÇA ofereceu contestação a fls. 370/374. Arguida, em preliminar, a ilegitimidade passiva para a causa, haja vista que não vendeu os lotes, tampouco os parcelou de forma irregular. No mérito, argumenta a inexistência de dano e de dever de indenizar.

Desse modo, percebe-se que a inércia/omissão da Municipalidade frente a um loteamento irregular que, traz diversos prejuízos a um meio ambiente equilibrado (artigo 225 da CF/88) e a qualidade de vida (artigo 2º da Lei 10.257/01 – Estatuto das Cidades), vai contra a função social de cidade que o Município deve sempre prezar, caracterizando uma clara lesão aos direitos difusos da coletividade que não se limitam somente a geração atual, mas também a progênie. Assim, o ente federativo deve ser responsabilizado para que exerça corretamente a sua função de fiscalizador.

## **5 RESULTADO E DISCUSSÃO**

A pesquisa demonstrou que, apesar da disposição legal nos termos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Lei de parcelamento do solo e do Código Civil, que responsabiliza o Município por omissão na fiscalização do parcelamento irregular do solo, é diurtunamente violada.

Sendo comum na cidade do Rio de Janeiro a existência de diversos loteamentos irregulares, muitas das áreas ocupadas e administradas por empresas irregulares, sob as quais o poder público efetivamente não promove ações eficientes. A existência de loteamentos irregulares apesar de se constituir em um problema socioambiental que, promove impactos ambientais e um aumento com problemas de ordem legal, não recebe a devida atenção da gestão municipal, tornando-se claro que não se trata de uma prioridade na agenda política, como foi o caso recente do desabamento de dois prédios na Muzema, zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, onde prefeitura do Rio de Janeiro reconheceu que não ocorria fiscalização.

Ocorre que Muzema não é um caso isolado no Município do Rio de Janeiro, existem inúmeros loteamentos irregulares, por diversos bairros da cidade, como

Guaratiba, Campo Grande, Pedra de Guratiba, entre tantos outros, onde não ocorrem fiscalização urbanística.

O parcelamento irregular do solo, além de ser ilegal, causa inúmeros problemas ambientais, motivo por qual o Município deveria fiscalizá-los (loteamentos irregulares) e exercer o seu poder de polícia ambiental de forma efetiva, como ensina Machado:

Corresponde à atividade da administração pública que limita ou disciplina direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou a abstenção de fato em razão de interesse público concernente à saúde da população, à conservação dos ecossistemas, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas ou de outras atividades dependentes de concessão, autorização, permissão ou licença do Poder Público de cujas atividades possam decorrer poluição ou agressão à natureza (MACHADO, 2018, p. 387/388).

Cabe acrescentar que, o poder de polícia segundo Di Pietro (PIETRO, 2012, p.141) consubstancia-se: “na atividade do Estado em limitar o exercício dos direitos individuais em benefício do interesse público”.

Sendo interessante frisar que, o artigo 78 do Código Tributário Nacional, conceitua o poder de polícia, como atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão do interesse público concernente aos direitos individuais e coletivos.

Este que deveria ser utilizado para fiscalizar o loteamento de número 1.435 (Condomínio Colinas do Magarça), eis que apresenta problemas estruturais que comprometem o meio ambiente e afeta a vida das pessoas. Tendo em vista a irregularidade do solo e, sendo sabido que tal mazela pode acarretar em questões como o saneamento básico e do próprio parcelamento tendo como base a sua estrutura ilegal.

Face o exposto, fica muito nítido, que a ordem jurídica atribui aos administrados inúmeros direitos, como o uso, gozo e disposição da propriedade, Porém, tendo em vista função social da propriedade, o exercício desses direitos é limitado.

Pois o parcelamento irregular do solo, além de violar a qualidade propícia de vida preconizada na Lei 6.938/1981 (lei do Direito Ambiental) e causar problemas no

solo, gera reflexos na água, habitat de animais e outros fatores de ordem ambiental, como: ocorrência de deslizamentos, áreas próximas a rios e córregos, colocando a vida e imóveis, bens materiais e imateriais sob risco de enchentes. Além de empecilhos sociais como a ausência de infraestrutura; além de dificuldades para a gestão pública dos quais destacamos a ausência de regulamentações, controles de saúde e saneamento dos moradores podem comprometer a efetividade do Plano Diretor, e as ações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente<sup>5</sup>, de Urbanismo<sup>6</sup> e de Planejamento Urbano<sup>7</sup>.

Assim, o caso em estudo apresenta dados que, tanto no âmbito legal, no que se refere à inobservância das legislações em vigor acerca das instalações de loteamentos na zona urbana da cidade onde fica o condomínio em estudo; como no que se refere ao não cumprimento de princípios de proteção ambiental e preservação dos espaços e áreas verdes, que expressam a realidade dos loteamentos ilegais existentes, especialmente, nos grandes centros urbanos.

Evidenciando a ineficiência da gestão pública no que se refere à fiscalização para cumprimento da lei. Como no caso em estudo, em que o Estado do Rio de Janeiro infelizmente o Município do Rio não exerce o seu poder de polícia ambiental de forma efetiva na fiscalização de loteamentos irregulares.

Ao tratarmos de responsabilidade civil ambiental temos como critério de responsabilização por danos ao meio ambiente, à teoria objetiva, pois além de atender a justiça de maneira mais ampla, facilita a imputação da responsabilidade, uma vez que isenta a vítima da comprovação da existência de culpa, sendo apenas necessário que se comprove o nexo causal existente entre a atividade do poluidor e o dano apurado.

Nesse sentido, podemos constatar que a defesa do meio ambiente é obrigatória e, frente à omissão do Município do Rio de Janeiro, é dever do Poder

---

<sup>5</sup> Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC: é o órgão responsável por planejar, promover, coordenar, fiscalizar, licenciar, executar e fazer executar a política municipal de meio ambiente, em conjunto com os demais órgãos do município.

<sup>6</sup> Secretaria Municipal de Urbanismo: é o órgão responsável por planejar, organizar, dirigir e coordenar as atividades relativas ao desenvolvimento físico-territorial e ao licenciamento do parcelamento de terra e de obras particulares no Município.

<sup>7</sup> Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SMPU: é o órgão responsável por elaborar estratégias de promoção e requalificação urbana, visando a proteção do patrimônio cultural do município, planeja, coordena e desenvolve atividades relacionadas desenvolvimento físico-territorial e ao parcelamento da terra e de obras em terrenos particulares e públicos, visando o progresso econômico e a qualidade de vida.

Judiciário obriga-lo a tomar as medidas necessárias. Tomamos por base, o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

RESP 292846 / SP; RECURSO ESPECIAL 2000/0133125-6 Relator(a) Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096) Órgão Julgador T1 - PRIMEIRA TURMA Data do Julgamento 07/03/2002 Data da Publicação/Fonte DJ 15.04.2002 p.00172. Se o Município omite-se no dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terras, o Poder Judiciário pode compeli-lo ao cumprimento de tal dever. Acórdão Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luiz Fux e Garcia Vieira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luiz Fux. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros José Delgado e Francisco Falcão.

Observando os artigos 30, inciso VIII, e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil; artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei do Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro, nos artigos 3º e 57, é de clareza solar que a ordem territorial insere-se na competência constitucional do Município.

Assim, quando o município fica omissivo, não realizando o desfazimento do loteamento clandestino que, pode gerar o desenvolvimento e crescimento da área loteada irregular, deve ser responsabilizado por isso, juntamente com os personagens que assumiram fazer o parcelamento irregular do solo, de forma solidária, a teor do Código Civil, artigo 942 combinado com Lei Federal nº 6.938/1981, em seu artigo 14§1º.

A base legislativa que aduz sobre a responsabilidade civil e ambiental do Município por omissão na fiscalização dos loteamentos irregulares, precisa ser aplicada com mais rigor pelo Poder Judiciário, sob pena que a demora na prestação jurisdicional poderá agravar ainda mais os danos ambientais provocados pelo parcelamento irregular do solo com o crivo omissivo da Municipalidade.

No Brasil, o Supremo Tribunal de Justiça, decidiu do Recurso Especial 1060753/SP pela inversão do ônus da prova em hipótese de dano ambiental. Provasse o dano e caberá ao réu provar que não tem nenhuma relação com aquele dano.

A importância deste julgado é que ele permite o uso da regra da inversão do ônus da prova, regra presente no Código de Defesa do Consumidor, em casos de dano ambiental. Este ato do judiciário revela-se coerente com a teoria da responsabilidade civil, em sua tendência de “ser objetiva”, porque tutela-se a coletividade. É socialização do dano ambiental.

Também percebemos que, não se faz mais necessário a criação de lei que visa responsabilidade civil e ambiental, uma vez que ela já existe. Porém, precisamos que a jurisprudência, em compatibilidade com inúmeros doutrinadores que ratificam necessidade de punir a Municipalidade por omissão, no caso da ausência de fiscalização aos loteamentos irregulares precisam ser cada vez mais aplicada, observado é claro, o devido processo legal.

## **6 CONCLUSÃO**

A pesquisa demonstrou que, apesar da disposição legal nos termos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Lei 6.766/79 (Lei de parcelamento do solo) e do Código Civil de 2002 que, responsabiliza o Município por omissão na fiscalização do parcelamento irregular do solo, a legislação diurtunamente violada, revelando que a existencia de lei não garante seu cumprimento nem a proteção ambiental nos municípios.

Também percebemos que não se faz mais necessária criação de lei que visa responsabilidade civil e ambiental, uma vez que ela já existe. Porém, precisamos que a jurisprudência, em compatibilidade com inúmeros doutrinadores que ratificam necessidade de punir a Municipalidade por omissão, no caso da ausência de fiscalização aos loteamentos irregulares precisam ser cada vez mais aplicadas, observado é claro, o devido processo legal.

Finalmente, o estudo permite que se conclua que, a base legislativa sobre a responsabilidade civil e ambiental do município, por omissão na fiscalização dos loteamentos irregulares, precisará ser aplicada com mais rigor pelo Poder Judiciário, sob pena da demora na prestação jurisdicional agravar ainda mais os danos ambientais provocados pelo parcelamento irregular do solo com o crivo da omissão da municipalidade.

E assim garantir o desenvolvimento social, priorizando o interesse público, a melhoria das condições de vida e a diminuição dos impactos socioambientais que o

Município está suportando pela não observância da legislação e a apatia do Judiciário em aplicar as penalidades oriundas da responsabilidade objetiva da Municipalidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALENTEJANO, Paulo R. R. **As relações campo-cidade no Brasil do século XXI**. Terra Livre, v.2. São Paulo: 2010.

Antunes, PB (2018). **Manual de Direito Ambiental**. 12. ed. Lúmen Júris, Rio de Janeiro.

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Ambiental**. 2. ed. Atlas, São Paulo: 2008.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. **O urbanismo e a paisagem desejada** [manuscrito] / Iracema Generoso de Abreu. 2019.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em: 05 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em: 04 mar. 2020.

BRASIL. **Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Parcelamento do solo urbano no registro imobiliário. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 11 mar. 2020.

BRASIL, **Lei 6.938, de 31 de Agosto de 1981**. Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1980-1987/lei-6938-31-agosto-1981-366135-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 11 mar. 2020.

BRASIL. **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999**. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9785.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm). Acesso em: 11 mar. 2020.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Procedimentos de Licenciamento Ambiental do Brasil** / Maria Mônica Guedes de Moraes e Camila Costa de Amorim, autoras; Marco Aurélio Belmont e Pablo Ramosandrade Villanueva, Organizadores. – Brasília: MMA, 2016.

CARMO, Wagner José Elias. **Licenciamento ambiental no Brasil a partir da edição da Lei Complementar nº 140/2011**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, n. 4383. 2020.

CARVALIERI, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 10. ed. Revista Ampliada, 2012.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. São Paulo: Atlas, 2012.

ENDLICH, Ângela Maria. **Perspectivas sobre o urbano e o rural**. In: SPOSITO, Maria Encarnação e WHITACKER, Arthur (orgs). Cidade e Campo: Relações e Contradições entre Urbano e Rural. 1. ed. São Paulo: Expressão Rural, 2006.

FARIA, CAROLINE. Plano Diretor. **InfoEscola**. Disponível em: [https://www.infoescola.com/administracao\\_/plano-diretor/](https://www.infoescola.com/administracao_/plano-diretor/). Acesso em: 03 mai. 2020.

FIORILLO Celso Antônio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 18. ed. São Paulo. Saraiva, 2017.

FRIENDLY, Abigail. **O Direito à Cidade: Teoria e Prática no Brasil**. Artigo de Teoria e Prática de Planejamento. Junho de 2013

Gonçalves, CR. **Responsabilidade Civil**. São Paulo: Saraiva, 2019.

HARVEY, David. **Cities or urbanization?** In: BRENNER, Neil (Ed.). Implosions/explosions: towards a study of planetary urbanization. Berlim: Verlag GmbH, 2014.

JAENISCH, Samuel Thomas. **Entre cercas, muros e alarmes: sobre o medo da violência urbana e a criação de espaços segregados na cidade**. Disponível em: <https://www.ufrgs.br/gpit/wp-content/uploads/2011/04/jaenisch-samuel-entre-cercas-muros-e-alarmes.pdf>. Acesso em: 15 mai. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **The urban revolution**. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.

Lei 6.766/1979 (**Parcelamento do Solo**). Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em 05 mar. 2020.

Lei 6.938/1981 (**Direito Ambiental**). Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em: 05 mar. 2020.

Lei 10.257/2001 (**Estatuto das Cidades**). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 05 mar. 2020.

Lei 11.977/2009 (**Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e Regularização Fundiária de Assentamentos Localizados em Áreas Urbanas**). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 05 mar. 2020.

Lei 13.465/2017 (**Regularização Fundiária Rural e Urbana**). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 05 mar. 2020.

LOLLO, José A. de; ROHM, Sergio Antonio. **Parcelamento de terrenos e impactos de vizinhança em Brasil**. Journal of Urban and Environmental Engineering, v.3, n.1. 2009.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 26. ed. Rio de Janeiro, Malheiros, 2018.

MOTA, Diana Meirelles da; PÊGO, Bolívar. **Licenciamento ambiental para o desenvolvimento urbano: avaliação de instrumentos e procedimentos**. Rio de Janeiro: Ipea, 2013.

NASCIMENTO, Thiago; ABREU, Emanoele Lima; FONSECA, Alberto Fonseca. **Descentralização do Licenciamento Ambiental e Impacto Avaliação no Brasil: Revisões da Literatura e Regulamentação Ambiente & Sociedade** n São Paulo. Vol. 23, 2020.

PIETRO DI, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 33. ed. Forense, São Paulo, 2020.

Plano Diretor. **Lei Complementar nº 111/2011**. Disponível em: [www.rio.rj.gov.br/web/compur/plano-diretor](http://www.rio.rj.gov.br/web/compur/plano-diretor). Acesso em: 05 mar. 2020.

**RESOLUÇÃO CONAMA Nº 237, de 19 de dezembro de 1997**. Disponível em: [https://www.icmbio.gov.br/cecav/images/download/CONAMA%20237\\_191297.pdf](https://www.icmbio.gov.br/cecav/images/download/CONAMA%20237_191297.pdf). Acesso em: 11 mai. 2020.

ROMANO, Rogério Tadeu. **A competência supletiva do IBAMA nos licenciamentos ambientais**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/44759/a-competencia-supletiva-do-ibama-nos-licenciamentos-ambientais>. Acesso em: 15 mai. 2021.

SILVA, Sandra Regina Mota; TEIXEIRA, Bernardo Arantes do Nascimento. **Desafios da gestão urbana e ambiental considerando as transformações no direito imobiliário no Brasil**. Ambiente & Sociedade n São Paulo v. XX, n. 4 n p. 1-18 n out-dez. 2017

SILVA, Breno de Queiroz Paes e. **Proposta de inovação legislativa da lei de parcelamento do solo para sanar casos de loteamentos irregulares em áreas de preservação permanente**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais da Universidade Brasil. Fernandópolis-SP 2018.

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – **SNHIS**, Lei 11.124/2005. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em: 05 mar. 2020.

STRUCHEL. **Licenciamento ambiental**. Disponível em: <https://andreastruchel.blogspot.com/2010/08/constituicao-federal-de-1988-estabelece.html>. Acesso em: 13 mai. 2020.

TAZONIERO, Liz Rejane Souza. **Responsabilidade civil do Estado por danos ambientais**. Jus. Disponível em: <https://jus.com.br/1492459-liz-rejane-souza-tazoniero/publicacoess>. Acesso em: 10 mar. 2020.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Cartilha de Licenciamento Ambiental**. 2. Ed. 2007. Disponível em: <https://portal.tcu.gov.br/biblioteca-digital/cartilha-de-licenciamento-ambiental-2-edicao.htm>. Acesso em: 10 abr. 2020.