

## Urbanização de área construída em APP não impede demolição

Não é possível invocar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e finalidade para conferir permissão para que um clube construído em área de preservação permanente (APP) continue a ser usado por seus sócios. A construção pode e deve ser demolida para reabilitar o meio-ambiente.

123RF



Clube com piscinas, salões e apartamentos foi construído às margens de represa, em área de proteção permanente ambiental  
123RF

Com esse entendimento, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu a inviabilidade de manter em funcionamento um clube em Paulicéia (SP), construído à margem do reservatório de uma usina hidrelétrica.

Nas APPs, a cobertura vegetal deve ser mantida para garantir a proteção do solo, dos recursos hídricos e a estabilidade do relevo, de modo a evitar o assoreamento e assegurar a proteção de animais e vegetais.

Em Paulicéia, em vez disso construiu-se nove blocos de apartamentos, piscina, capela, restaurante, salão de jogos e outras edificações, com instalação de rede de distribuição de energia elétrica e coleta seletiva de lixo. O clube, também uma colônia de férias, é frequentado por 9 mil sócios.

Por isso, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região entendeu que a ordem de demolição desconsiderou os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e finalidade. “A adoção de outras medidas ambientais protetivas já se mostraria providência suficiente e adequada para a recuperação e conservação da área”, diz o acórdão.

O Ibama e o Ministério Público Federal recorreram ao STJ, apontando que a urbanização de uma área construída ilegalmente não consta entre as justificativas legais para manter as edificações.

Gustavo Lima



Relator, ministro Og Fernandes considerou inadmissível permissão para continuidade do uso de clube em área de proteção ambiental  
Gustavo Lima

Relator, o ministro Og Fernandes identificou no acórdão do TRF-3 uma tentativa implícita de aplicar a teoria do fato consumado em causa ambiental, algo que é vedado expressamente pela Súmula 613 do STJ.

A teoria do fato consumado indica que as situações jurídicas consolidadas pelo decurso do tempo não devem ser desconstituídas, em razão do princípio da segurança jurídica e da estabilidade das relações sociais.

“A compreensão de que a demolição causaria mais danos que a manutenção do edifício ilicitamente erigido em APP configura-se mero pretexto para manufaturar distinção jurídica inadmissível”, afirmou o relator.

Para ele, a única hipótese de aplicação dessa tese seria a de abandono do local, para deixar a natureza tomar seu curso e retomar a área. Seria o caso, por exemplo, de uma construção em uma falésia, cuja demolição causasse risco de desmoronamento.

“Nada disso se confunde com a construção intelectual da origem, que não apenas veda a demolição como autoriza a permanência do imóvel, em pleno uso. Esta última medida é que é inaceitável e configura-se como verdadeira burla à jurisprudência vinculante desta Corte consolidada no enunciado supracitado”, criticou o ministro Og. A votação foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
**REsp 1.983.214**

**Date Created**  
24/07/2022